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

Số: 96/2023/DS-PT
Ngày 19/6/2023
V./v "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chia tài sản thuộc quyền sử dụng chung, đòi lại tài sản, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
Thẩm phán; Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Viết Phong
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư
Ông Bùi Văn Bình

- ***Thư ký ghi biên bản phiên tòa:*** Ông Lê Thế Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:*** ông Hà Văn Hiến - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 03 và ngày 19 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 130/2022/ TLPT- DS ngày 02 tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chia tài sản thuộc quyền sử dụng chung, đòi lại tài sản, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2023/QĐXXPT-DS ngày 08 tháng 02 năm 2023 và Quyết định tiếp tục phiên tòa số 03/2023/QĐPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*:

1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1984

2. Ông Nguyễn Viết Đ, sinh năm 1983

Cùng cư trú tại: Số A, đường L, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt)

* *Bị đơn*:

1. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1982

2. Ông Trần Văn T, sinh năm 1979

Cùng cư trú tại: Số A, đường N, phường 15, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Vương Quốc Q, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: Văn phòng Luật sư Q, đường P, phường P, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Hồ Phương B, sinh năm 1982 (có mặt ngày 27-3, vắng mặt ngày 19-6-2023)

Địa chỉ: Số A, QL 14, phường P, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

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

1. Ngân hàng TMCP Á Châu

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Á Châu: Ông Đào Hoàng N, sinh năm 1992

Địa chỉ: Lầu 8, Tòa nhà A, đường C, phường 11, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

2. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn P

Chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bình Phước; Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn P, huyện D, tỉnh B Phước. (Vắng mặt)

3. Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu T

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình N, sinh năm 1960

Địa chỉ: Tổ 01, ấp H 1, xã L, huyện D, tỉnh Bình Phước. **(**Vắng mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị P, ông Trần Văn T

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: *Ngân hàng TMCP Á Châu*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà C, ông Đ trình bày:*

Ngày 08 tháng 11 năm 2018, bà C và bà P có mua chung 04 mảnh đất và thống nhất lập "Giấy giao kèo mua đất tài sản chung" với nội dung: bà C và bà P mua chung 04 mảnh đất gồm:

1. Thửa số 69, tờ bản đồ số 51, diện tích 2.221m^2, trong đó có 100m^2 đất thổ cư, còn lại là đất nông nghiệp.

2. Thửa số 802, tờ bản đồ số 51, diện tích 1.076,7m^2, đất trồng cây lâu năm.

3. Thửa số 803, tờ bản đồ số 51, diện tích 5.888,8m^2, đất trồng cây lâu năm.

4. Thửa số 804, tờ bản đồ số 51, diện tích 1.076,5m^2, đất trồng cây lâu năm.

Tất cả 04 thửa đất trên đều tọa lạc tại ấp I, xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước. Tổng vốn góp của hai bên là 4.5 tỷ đồng, mỗi người góp ½ số tiền nêu trên.

Hợp đồng góp vốn được lập thành văn bản, viết giấy tay, do ông Trần Văn T trực tiếp viết, có ký xác nhận của các thành viên góp vốn. Hai bên đồng ý để bà Nguyễn Thị P đứng ra nhận chuyển nhượng trong hợp đồng đối với chủ đất, đồng thời bà P được đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên.

Ngoài ra, từ năm 2018 đến ngày 16 tháng 12 năm 2019, bà C có cho vợ chồng ông T và bà P vay, mượn tiền, sự việc vay mượn tiền diễn ra làm nhiều lần; đến ngày 16 tháng 12 năm 2019, bà C và ông T, bà P tổng kết số tiền mà ông T, bà P vay, mượn của bà C trong thời gian này là 1.366.000.000đ (Một tỷ ba trăm sáu mươi sáu triệu đồng); sự việc này ông Trần Văn T có ký xác nhận giấy nhận nợ và giao cho bà C giữ.

Cũng trong thời gian này, cụ thể là ngày 16 tháng 12 năm 2019, vợ chồng ông T, bà P tiếp tục vay của bà C số tiền là 5.500.000.000đ (Năm tỷ năm trăm triệu đồng). Việc vay tiền có lập giấy mượn tiền, có bà P và ông T ký xác nhận, khi vay tiền thì hai bên thỏa thuận lãi suất là 1,5%/01 tháng, lãi được trả theo tháng, về phần tiền gốc thì hai bên thỏa thuận là năm 2020, ông T, bà P trả cho bà C 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng); năm 2021, ông T, bà P trả cho bà C 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng); số tiền 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng) hai bên thống nhất là năm 2022, ông T, bà P sẽ trả hết;

Quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng ông T, bà P không trả tiền lãi như hai bên đã thỏa thuận, bà C đã nhiều lần gọi điện và yêu cầu vợ chồng ông T, bà P trả tiền lãi cũng như số tiền 1.366.000.000đ (Một tỷ ba trăm sáu mươi sáu triệu đồng) vay, mượn và còn nợ lại trước đây nhưng vợ chồng ông T, bà P trốn tránh, không chịu thực hiện nghĩa vụ trả tiến.

Ngày 20 tháng 5 năm 2020, bà C đã làm thông báo gửi cho vợ chồng ông T và bà P với nội dung là hủy bỏ hợp đồng vay tài sản được ký kết giữa bà Nguyễn Thị C và vợ chồng ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị P vào ngày 16 tháng 12 năm 2019 (Gửi trực tiếp vào ngày 20 tháng 5 năm 2020, có ghi hình) và yêu cầu trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, vợ chồng ông T, bà P phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà C số tiền 5.500.000.000đ (Năm tỷ năm trăm triệu đồng) + lãi suất theo hai bên thỏa thuận vay tiền vào ngày 16 tháng 12 năm 2019 và số tiền 1.366.000.000đ (Một tỷ ba trăm sáu mươi sáu triệu đồng) theo Giấy nhận nợ ngày 16 tháng 12 năm 2019 nhưng vợ chồng ông T, bà P không trả mà còn có hành vi thách thức bà C khởi kiện.

Bà C, ông Đ yêu cầu:

1. Giao cho bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Viết Đ được quyền sử dụng ½ diện tích đất theo "Giấy giao kèo mua đất tài sản chung" được xác lập giữa bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị C ngày 08 tháng 11 năm 2018 tại các thửa đất số 69, tờ bản đồ số 51, diện tích 2.221m^2; Số 802, tờ bản đồ số 51, diện tích 1.076,7m^2; Số 803, tờ bản đồ số 51, diện tích 5.888,8m^2; Số 804, tờ bản đồ số 51, diện tích 1.076,5m^2.

2. Buộc ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị P cùng liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Viết Đ số tiền gốc 5.500.000.000đ (Năm tỷ năm

trăm triệu đồng) vay, mượn ngày 16 tháng 12 năm 2019 cùng với lãi suất là 1.5%/tháng, thời gian tính lãi là 31 tháng 13 ngày, tổng tiền lãi là 2.683.000.000đ (Hai tỷ sáu trăm tám mươi ba triệu đồng), khấu trừ đi 165.000.0000đ (Một trăm sáu mươi lăm triệu đồng) đã trả trước đó, còn lại phải thanh toán là 2.518.000.000đ (Hai tỷ năm trăm mười tám triệu đồng).

Tổng cả gốc và lãi mà ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị P phải trả là 8.018.000.000đ (Tám tỷ không trăm mười tám triệu đồng)

3. Buộc ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị P cùng liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Viết Đ số tiền 1.366.000.000đ (Một tỷ ba trăm sáu mươi sáu triệu đồng) tiền còn nợ lại lập vào ngày 16 tháng 12 năm 2019.

Bị đơn là ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P trình bày:

Ngày 02 tháng 8 năm 2018, ông Trần Văn T có nhận chuyển nhượng các thửa đất Số 69, 802, 803, 804; địa chỉ các thửa đất: ấp I, xã S, huyện Đồng phú, tỉnh Bình Phước cùng một người bạn của ông T. Sau khi ông T đặt cọc mua bán xong, bạn ông T chưa xoay kịp tiền, các thửa đất trên thuộc đất vườn, đất canh tác nông nghiệp, mục đích ông T mua đất là để chuyển đổi mục đích sử dụng, phân lô, bán nền 1/500. Do bạn ông T chậm xoay tiền, chưa xoay kịp thì vợ ông T là bà Nguyễn Thị P là bạn với bà Nguyễn Thị C, hai bên có làm ăn qua lại, cùng nhau làm ăn kinh tế. Từ năm 2014, hai vợ chồng bà C và ông Đ chưa có nhà riêng ở, sau khi bà C và bà P thân nhau như chị em ruột vì có khoảng 02, 03 năm làm ăn phát triển tốt, bà C đã hợp tác kinh doanh, vay mượn và sản xuất đầu tư kênh đổ hàng bã điều phục vụ các lò hơi, chất đốt cho bà P kinh doanh hộ bằng phương tiện vận tải, đổ hàng bán sinh lợi nhuận cao 3% và 5% hàng tháng, cùng nhau đầu tư sản xuất và đòi xây dựng kho xưởng và chung mua xe như kênh đầu tư xây dựng và mua xe; do bà P không đồng ý, sợ mất giá, mất tình cảm bạn bè và chỉ cho bà C đầu tư kênh bán hàng, vận tải đầu tư vốn tính lãi 3% và 5% cho bà C hàng tháng từ năm 2017, 2018, 2019. Các năm 2017, 2018, bán hàng sản xuất thuận lợi đều đặn, bà P đã thanh toán cho bà C đầy đủ. Do năm 2019, rủi ro, khách hàng chậm thanh toán, ông T, bà P chịu rủi ro 6 tỷ đồng, vốn điều động bị thâm hụt, khó khăn về kinh tế. Sau sự việc, bà C và bà P hứa hẹn nói ông T, bà P đầu tư xe cộ, vận tải, sau năm 2018, cho chồng bà C là ông Nguyễn Viết Đ xuống sản xuất kinh doanh cùng nhưng quay lại không hợp tác cùng và chuyển sang lấy lãi hàng tháng mấy năm trời. Bà C cũng là người giúp vợ chồng ông T, bà P lúc khó khăn và cũng đẩy vợ chồng ông T, bà P vào tình cảnh khó khăn. Sau khi đầu tư xây dựng, xe cộ, máy móc xong rơi vào tình cảnh khó khăn và đã phải đóng cửa dừng hoạt động, bể hợp đồng, công nợ rơi vào tình cảnh khó khăn. Năm 2019, mọi thiệt hại đầu tư, rủi ro, vợ chồng ông T, bà P gánh chịu và đã ghi giấy tổng cộng lãi đến ngày 16 tháng 12 năm 2019, dồn công nợ, xin trả dần, bà C đã đồng ý và ông T, bà P đã ghi lại biên bản thỏa thuận với bà C. Làm ăn bị rủi ro quá lớn, nhà máy không hoạt động, xe cộ không có việc làm, không có vốn, trong lúc bắt đầu xây dựng, ông T đứng ra hợp tác cùng bạn, do bà C xin và hứa hẹn hợp tác cùng nhau phát triển đi lên và đầu tư dần dần cùng bà P để xây dựng kho xưởng, máy móc và xe cộ kinh doanh. Xong bà P nói lại cùng ông T đồng ý, hứa hẹn nhiều nhưng quay lại không làm cùng

và chỉ lấy lãi hàng tháng 3% và 5% . Bà C hứa hẹn và đã làm, đã giúp đỡ vợ chồng ông T, bà P lúc khó khăn và đẩy vợ chồng ông T, bà P vào khó khăn nên 02 năm nay, ông Thường, bà P không hoạt động được và đóng cửa không làm gì sinh lợi nhuận nhưng phải đóng lãi toàn bộ làm ăn. Do bà C hợp tác, nói chuyện, hứa hẹn nhiều với bà P, sau tổng kết năm 2019, ông T đã cộng dồn sổ cả gốc lẫn lãi cho bà C vào ngày 16 tháng 12 năm 2019 và đồng ý công nợ trả dần trong 03 năm. Khi ghi giấy xong, ngày 03 tháng 01 năm 2020 AL, vợ chồng bà C có điện thoại, nhắn tin cho con gái ông T, bà P và gửi hình ảnh hù dọa qua Zalo, sau tết ông T, bà P vẫn đóng lãi 02 tháng. Do Covid, ông T, bà P chậm đóng lãi nên bà C đã làm đủ mọi hình thức.

Về các thửa đất số 69, 802, 803, 804, ông T đã mua, đặt cọc và đã thanh toán vào ngày 02 tháng 8 năm 2018. Đến ngày 08 tháng 11 năm 2018, bà C mới xin chung cùng vợ chồng ông T, bà P và thanh toán nhiều lần cho vợ chồng ông T, bà P từng giai đoạn khi bà C có tiền. Thật sự ông T mua đất để làm dự án, kế hoạch sử dụng đất năm 2020 và chuyển đổi đất nông nghiệp lên đất thổ cư, mục đích làm dự án 1/500. Ông T, bà P có nói trước là mua với mục đích như vậy mới cho chung và bà C đồng ý. Do bà C và bà P thân nhau nên ông T, bà P đồng ý, sau khi bà C chung cũng chấp nhận giao toàn quyền cho ông T, bà P sử dụng và làm thủ tục giấy tờ, ông T, bà P làm thủ tục, giấy tờ chuyển đổi 1/500 và lên thổ cư thì bà C kêu ông T, bà P làm gì thì kệ, anh em không có tiền làm KHSDĐ và không có tiền lên thổ cư. Sau đó ông T, bà P làm dự án, bà C không chịu hợp tác nên ông T, bà P đã lên 1.500m^2 thổ cư và đóng thuế 1,2 tỷ đồng ngày 29 tháng 11 năm 2019 và hoàn thành thuế ngày 03 tháng 12 năm 2019. Do không có tiền đầu tư nên ông T, bà P đã kẹp vào sổ đất chung cư Garden quận B vay ngân hàng ACB Phổ Quang để lấy tiền đóng thuế lên thổ cư. Sự việc mua đất chung để hợp tác cùng làm dự án và chuyển đổi cùng chủ trương nhưng lúc đầu hứa hẹn như vậy sau giao hết cho ông T, bà P rồi buông bỏ để ông T, bà P làm xong rồi hưởng, do mua đất giá cao như mua đất vườn, bán đất thổ cư nay đang đứng tên vợ chồng ông T, bà P với mục đích làm dự án kế hoạch sử dụng đất năm 2020 như đã thỏa thuận, mọi thủ tục giấy tờ đều được thể hiện trong "Văn bản giao kèo chung tài sản". Trong thời gian giao kèo, không những bà C không hợp tác mà còn hù dọa, chửi rủa, kiện cáo và đến Ngân hàng làm tổn thương và mất uy tín vay mượn bên Ngân hàng khi ông T, bà P có tài sản để vay Ngân hàng.

Ông T, bà P đề nghị xem xét việc bà C không thực hiện đúng lời hứa và giải quyết đúng cho ông T, bà P đúng như văn bản giao kèo đất.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà P là ông Trần Văn D trình bày:

Khoản nợ theo biên nhận đề ngày 01 tháng 4 năm 2018 vẫn là nợ cũ từ năm 2017 chuyển sang do bà P viết biên nhận nợ cho bà C giữ. Đến ngày 12 tháng 4 năm 2018, khi hai bên chuyển sang sổ của bà C thì bà C đã trả lại biên nhận nợ gốc đề ngày 01 tháng 4 năm 2018 cho bà P giữ, đồng thời trong biên nhận gốc bà C (đã viết theo kiểu phóng tự) chữ R to hết cả tờ biên nhận theo chiều dọc từ trên xuống thể hiện phía nguyên đơn đã xóa khoản nợ này rồi.

Đồng thời, khi hai bên sang sổ ngày 12 tháng 4 năm 2018 thì lãi suất hai bên đã thống nhất giảm từ 5% xuống còn 2.5%/tháng x 5 tháng = 187.500.000đ (Một trăm tám mươi bảy triệu năm trăm đồng) đúng như chứng từ sổ nợ mà nguyên đơn cung cấp kèm theo đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 10 tháng 6 năm 2020. Như vậy, tính đến ngày 12 tháng 4 năm 2018, khi sang sổ nợ và tính lãi bị đơn chỉ còn nợ 04 khoản là 1.5 tỷ (chuyển từ giấy biên nhận nợ ngày 01 tháng 4 năm 2018 sang) + 700 triệu + 800 triệu + 1 tỷ = 4 tỷ nợ gốc cho nên mới có việc tính lãi các khoản tương ứng theo chiều mũi tên như số nợ mà nguyên đơn cung cấp. Đến ngày 16 tháng 12 năm 2019, hai bên chốt nợ cụ thể như sau: 4 tỷ nợ gốc cộng với 1.366.000.000 đồng = 5.366.000.000 đồng (mới chính xác) nhưng vì còn khoảng thời gian gần 02 tháng chưa tính lãi của khoản 1.5 tỷ x 5% (trước ngày 12 tháng 4 năm 2018 do cận tết bên bị đơn chưa trả lãi) nên hai bên thống nhất du di qua lại tính tròn 5.5 tỷ cả gốc và lãi chứ không phải là 6.866.000.000 đồng như đơn khởi kiện.

Tại biên bản hòa giải ngày 27 tháng 12 năm 2021, người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà P là ông Trần Văn D trình bày:

Đến thời điểm Ngân hàng ACB khởi kiện yêu cầu độc lập thì bị đơn chưa vi phạm gì, tài sản thế chấp có giá trị pháp lý đủ đảm bảo khoản vay, nên Ngân hàng ACB khởi kiện là không đúng. Vì vậy, Tòa án thụ lý giải quyết chung trong vụ án này là sai.

Tài sản của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên TP đang thế chấp vay Ngân hàng khác nên đưa Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên T tham gia tố tụng trong vụ án là sai.

Giấy cam kết ngày 27 tháng 8 năm 2020 mà Ngân hàng ACB cung cấp không có giá trị pháp lý để ràng buộc nghĩa vụ trả nợ đối với bị đơn và Công ty TNHH MTV T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Á Châu ông Đào Hoàng N trình bày:

Bà P và ông T thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ACB theo các Hợp đồng thế chấp sau:

(1) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PHQ.BĐCN.13.080218 được công chứng tại Phòng công chứng số 1 (tỉnh Bình Phước) ngày 08/02/2018, số công chứng 1705; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 08/02/2018.

(2) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PHQ.BĐCN.05.091118 được công chứng tại Phòng công chứng số 1 (tỉnh Bình Phước) ngày 12/11/2018, số công chứng 9615; đăng ký thế chấp tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 12/11/2018.

Tài sản thế chấp tọa lạc tại các địa chỉ sau:

(1) Thửa đất số 69, tờ bản đồ số 51, địa chỉ: xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước 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) 000135/(Thuận Phú) do UBND

huyện Đ cấp ngày 02/7/2010 đứng tên hộ bà Mai Thị H, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị P, ông Trần Văn T ngày 25/01/2018;

(2) Thửa đất số 802, tờ bản đồ số 51, địa chỉ: ấp I, xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 194714, số vào sổ cấp GCN: CS 03889/Thuận Phú do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 12/9/2018 cho bà Nguyễn Thị P đứng tên;

(3) Thửa đất số 803, tờ bản đồ số 51, địa chỉ: ấp I, xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 194715, số vào sổ cấp GCN: CS 03890/Thuận Phú do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 12/9/2018 cho bà Nguyễn Thị P đứng tên;

(4) Thửa đất số 804, tờ bản đồ số 51, địa chỉ: ấp I, xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 194716, số vào sổ cấp GCN: CS 03891/Thuận Phú do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 12/9/2018 cho bà Nguyễn Thị P đứng tên.

ACB yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PHQ. BĐCN.13.080218 ngày 08/02/2018 và số PHQ.BĐCN.05.091118 ngày 12/11/2018 ký giữa ACB với ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị P.

Tại đơn yêu cầu độc lập bổ sung lần 1 số 27/KN-QLN.21 đề ngày 13/01/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Á Châu trình bày:

Ngày 09/9/2020, ACB có Đơn yêu cầu độc lập số 962/KN-QLN.20 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp. Ngày 02/11/2020, Tòa án nhân dân huyện Đ đã thụ lý giải quyết yêu cầu độc lập của ACB theo đúng thẩm quyền.

Nay, ACB kính đề nghị được bổ sung yêu cầu độc lập đối với bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn T như sau:

1. ACB cấp tín dụng cho bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn T căn cứ:

Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số PHQ.CN. 478.170517 ngày 18/5/2017;

Hợp đồng cấp tín dụng số PHQ.CN.92.100218 ngày 12/02/2018;

Khế ước nhận nợ số 01/PHQ.CN.92.100218 (Số tham chiếu: 256315059) ngày 12/02/2018. Số tiền cho vay là 660.000.000 *(Sáu trăm sáu mươi triệu đồng)*. Thời hạn cho vay (KUNN) 48 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày Bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu.

Lãi suất cho vay trong hạn được quy định:

Lãi suất: 11,2%/năm. Một năm được tính là 365 ngày. Lãi suất được cố định

trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày Bên được cấp tín dụng nhận tiền vay. Lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức: Lãi suất cho vay (%/năm) = LS13 + 4,2% + X, Lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn. Lãi phạt chậm trả lãi 10%/năm.

2. ACB cấp tín dụng cho bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn T căn cứ: Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số PHQ.CN.499.260220 ngày 26/02/2020; Hợp đồng cấp tín dụng số PHQ.CN. 413.260220 ngày 26/02/2020.

Chi tiết như sau: Hạn mức tín dụng/cho vay là 13.120.000.000 *(Mười ba tỷ, một trăm hai mươi triệu)* đồng. Thời hạn cho vay được ghi trên mỗi Khế ước nhận nợ và tối đa không quá 09 tháng, kể từ ngày kế tiếp của ngày giải ngân. Lãi suất cho vay Quy định cụ thể trong từng Khế ước nhận nợ. Lãi suất phạt chậm trả lãi 10%/năm.

Để thực hiện các Thỏa thuận tín dụng và Hợp đồng tín dụng nêu trên, ACB đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn T bằng phương thức chuyển toàn bố số tiền giải ngân vào tài khoản thanh toán số 202495749 của bà Nguyễn Thị P tại ACB theo 12 Khế ước nhận nợ với tổng số tiền là 13.142.000.000 đồng.

3. ACB cấp tín dụng cho bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn T căn cứ:

- Hợp đồng cấp tín dụng số PHQ.CN.1878.170720 ngày 27/7/2020;

- Khế ước nhận nợ số 01/PHQ.CN.1878.170720 (Số tham chiếu: 314377439) ngày 27/7/2020. Chi tiết như sau: Số tiền cho vay 250.000.000 đồng *(Hai trăm năm mươi triệu đồng).* Thời hạn cho vay 72 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày Bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu. Lãi suất cho vay trong hạn được quy định: Lãi suất: 9,00%/năm. Một năm được tính là 365 ngày. Lãi suất được cố định trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày Bên được cấp tín dụng nhận tiền vay. Lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức: Lãi suất cho vay(%/năm) = LS13 + 3,50%/năm, Lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn. Lãi phạt chậm trả lãi 10%/năm.

4. ACB cấp thẻ tín dụng cho bà Nguyễn Thị P căn cứ theo:

- Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng ký ngày 13/7/2018 của bà Nguyễn Thị P;

- Bảng các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của ACB;

Các văn bản khác của bà Nguyễn Thị P ký với ACB về việc sử dụng thẻ tín dụng. Chi tiết như sau: Số thẻ: 4365 xxxx xxxx xx70, Loại thẻ: Visa Platinum (Thẻ tín dụng quốc tế), Ngày cấp: 14/8/2018, Hạn mức thẻ: 100.000.000 *(Một trăm triệu)* đồng, Lãi suất (trong hạn, quá hạn), phía: theo Bảng các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của ACB.

5. ACB cấp thẻ tín dụng cho bà Nguyễn Thị P căn cứ theo:

- Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng ký ngày 03/7/2019 của bà Nguyễn Thị P;

- Bảng các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của ACB;

Các văn bản khác của bà Nguyễn Thị P ký với ACB về việc sử dụng thẻ tín dụng. Số thẻ: 9704 xxxx xxxx xx33, Loại thẻ: ACB Express (Thẻ tín dụng nội địa), Ngày cấp: 08/7/2019, Hạn mức thẻ: 200.000.000 *(Hai trăm triệu)* đồng, Hiệu lực thẻ: Tháng 07/2021, Lãi suất (trong hạn, quá hạn), phía: theo Bảng các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của ACB.

6. ACB cấp thẻ tín dụng cho ông Trần Văn T căn cứ theo:

- Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng ký ngày 09/9/2019 của ông Trần Văn T;

- Bảng các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của ACB;

Các văn bản khác của ông Nguyễn Văn T ký với ACB về việc sử dụng thẻ tín dụng. Chi tiết như sau: Số thẻ: 4365 xxxx xxxx xx16, Loại thẻ: Visa Signature (Thẻ tín dụng quốc tế), Ngày cấp: 11/9/2019, Hạn mức thẻ: 100.000.000 *(Một trăm triệu)* đồng, Hiệu lực thẻ: Tháng 09/2022, Lãi suất (trong hạn, quá hạn), phía: theo Bảng các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của ACB.

Tài sản thế chấp tọa lạc tại các địa chỉ sau:

+ Thửa đất số 83, tờ bản đồ số 23, địa chỉ: thôn 9, xã O, huyện G (nay là huyện M), tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 367601, số vào sổ cấp GCN: 02333/ĐS do UBND huyện Phước Long (nay là huyện Bù Gia Mập) cấp ngày 20/6/2008.

+ Thửa đất số 102, tờ bản đồ số 23, địa chỉ: thôn 9, xã O, huyện G (nay là huyện M), tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 367598, số vào sổ cấp GCN: 02332/ĐS do UBND huyện Phước Long (nay là huyện Bù Gia Mập) cấp ngày 20/6/2008.

- Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn T căn cứ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PHQ.BĐCN.13.080218 được công chứng tại Phòng công chứng số 1 (tỉnh Bình Phước) ngày 08/02/2018, số công chứng 1705.

Tài sản thế chấp tọa lạc tại các địa chỉ sau:

+ Thửa đất số 103, tờ bản đồ số 40, địa chỉ: thôn 9, xã O, huyện M, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 206548, số vào sổ cấp GCN: CH 01214/CQ do UBND huyện Bù Gia Mập cấp ngày 06/11/2013, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn T ngày 10/01/2018. Tài sản thế chấp được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bù Gia Mập ngày 09/02/2018, số thứ tự 784.

+ Thửa đất số 69, tờ bản đồ số 51, địa chỉ: xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 060830, số vào sổ cấp GCN: CH000135/Thuận Phú do UBND huyện Đ cấp ngày 02/7/2010, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn

Thị P và ông Trần Văn T ngày 25/01/2018. Tài sản thế chấp được đăng ký thế chấp tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 08/02/2018, số thứ tự 1571.

- Thế chấp phương tiện vận tải đường bộ là xe tải nhãn hiệu FUSO, số khung: MEC0574PGHP022712, số máy: 400922D0011503, biển kiểm soát: 93C-102.74 thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn T theo:

Hợp đồng thế chấp/cầm cố tài sản số PHQ.BĐCN.19.100218 ngày 12/02/2018; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại thành phố Hồ Chí Minh ngày 12/02/2018, số đăng ký 1279590660.

Phụ lục hợp đồng thế chấp/cầm cố tài sản số PHQ.BĐCN.19.100218/ PL-01 ngày 26/02/2018.

Tài sản thế chấp được công nhận theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 017749 do Phòng Cảnh sát giao thông – Công an tỉnh Bình Phước cấp ngày 09/02/2018.

- Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn T căn cứ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PHQ.BĐCN.109.060918 được công chứng tại Phòng công chứng số 1 (tỉnh Bình Phước) ngày 07/9/2018, số công chứng 8086.

Tài sản thế chấp tọa lạc tại các địa chỉ sau:

+ Thửa đất số 300, tờ bản đồ số 40, địa chỉ: thôn 9, xã O, huyện M, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 715017, số vào sổ cấp GCN: CS 003453/CLTN do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 07/8/2018. Tài sản thế chấp được đăng ký thế chấp tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M ngày 10/9/2018, số thứ tự 6390.

+ Thửa đất số 278, tờ bản đồ số 40, địa chỉ: thôn 9, xã O, huyện M, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 088439, số vào sổ cấp GCN: CS003274/CNTN do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 10/5/2018. Tài sản thế chấp được đăng ký thế chấp tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M ngày 10/9/2018, số thứ tự 6391.

- Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn T căn cứ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PHQ.BĐCN.05.091118 được công chứng tại Phòng công chứng số 1 (tỉnh Bình Phước) ngày 12/11/2018, số công chứng 9615; đăng ký thế chấp tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đú ngày 12/11/2018, số thứ tự 10314.

Tài sản thế chấp tọa lạc tại các địa chỉ sau:

+ Thửa đất số 802, tờ bản đồ số 51, địa chỉ: ấp I, xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 194714, số vào sổ cấp GCN: CS 03889/Thuận Phú do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 12/9/2018.

+ Thửa đất số 803, tờ bản đồ số 51, địa chỉ: ấp I, xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 194715, số vào sổ cấp GCN: CS 03890/Thuận Phú do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 12/9/2018.

+ Thửa đất số 804, tờ bản đồ số 51, địa chỉ: ấp I, xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 194716, số vào sổ cấp GCN: CS 03891/Thuận Phú do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 12/9/2018.

- Thế chấp căn hộ chung cư số 5.03 Lô A, Cao ốc căn hộ Vườn Hồng Ngọc (Ruby Garden) – 2A, đường N, phường 15, quận B, thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 162665, số vào số cấp GCN: CS28181/DA do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/9/2018, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị P ngày 04/4/2019.

Tài sản trên được thế chấp cho ACB theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số PHQ.BĐCN.13.120419 được công chứng tại Phòng công chứng số 4 (Tp. Hồ Chí Minh) ngày 12/4/2019, số công chứng 011319; đăng ký thế chấp tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T, Tp. Hồ Chí Minh ngày 12/4/2019, số thứ tự 6193.

- Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn T căn cứ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PHQ.BĐCN.453.231019 được công chứng tại Văn phòng công chứng B (tỉnh Bình Phước) ngày 24/10/2019, số công chứng 16239; đăng ký thế chấp tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M ngày 24/10/2019, số thứ tự 11185.

Tài sản thế chấp tọa lạc tại các địa chỉ sau:

+ Thửa đất số 33, tờ bản đồ số 40, địa chỉ: thôn 9, xã O, huyện G (nay là M), tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 353361, số vào sổ cấp GCN: 02392/ĐS do UBND huyện P (nay là Bù Gia M) cấp ngày 02/01/2009, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn T ngày 03/9/2019.

+Thửa đất số 43, tờ bản đồ số 40, địa chỉ: thôn 9, xã O, huyện P (nay là M), tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 261551, số vào sổ cấp GCN: 01972/CQ do UBND huyện P (nay là huyện M) cấp ngày 02/01/2009, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn T ngày 12/7/2019.

+ Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 40, địa chỉ: thôn 9, xã O, huyện P (nay là huyện M), tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 191873, số vào sổ cấp GCN: CH01034/CN do UBND huyện M cấp ngày 28/6/2013, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn T ngày 12/7/2019.

- Thế chấp phương tiện vận tải đường bộ là xe ô tô con KIA MORNING

AT (số loại: MORNING TA 12G E2 AT-3), số khung: RNYTR51A4LC181058, số máy: G4LALP003468, biển kiểm soát: 93A-208.46 thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn T theo Hợp đồng thế chấp/cầm cố tài sản số PHQ.BĐCN.262.170720 ngày 27/7/2020; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại thành phố Hồ Chí Minh ngày 27/7/2020, số đăng ký 1376583773.

Tài sản thế chấp được công nhận theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 034984 do Phòng Cảnh sát giao thông – Công an tỉnh Bình Phước cấp ngày 22/7/2020.

Tính đến ngày 12/01/2020, khoản vay theo các Khế ước nhận nợ số tham chiếu: 303721219, 303877839, 304073949, 304713919, 304952469, 305144889 đáo hạn nhưng bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn T không thanh toán nợ vay cho ACB. Do đó, tính kể từ ngày kế tiếp của ngày đáo hạn tương ứng từng Khế ước nhận nợ, ACB đã chuyển toàn bộ nợ gốc chưa thanh toán của các Khế ước nhận nợ trên sang nợ quá hạn.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn T vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngày 12/01/2020, ACB đã ra Thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ số nợ vay còn lại chưa thanh toán của các Khế ước nhận nợ số tham chiếu: 256315059, 314170929, 314289269, 314443329, 315015829, 315584199, 316269509, 314377439.

Trong quá trình sử dụng thẻ tín dụng, bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn T vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Thông báo giao dịch hàng tháng. Do đó, ngày 31/12/2020, ACB đã chuyển khoản thẻ số 4365 xxxx xxxx xx70, số 9704 xxxx xxxx xx33 và số 4365 xxxx xxxx xx16 của bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn T sang nợ quá hạn và chấm dứt sử dụng thẻ trước hạn. Ngày 12/01/2021, ACB ra Thông báo chuyển nợ quá hạn và thu hồi nợ trước hạn toàn bộ 03 khoản nợ thẻ chưa thanh toán của bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn T.

Tính đến ngày 07/01/2021, bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn T còn nợ ACB các khoản sau:

Nếu bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn T được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ, bao gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 802, tờ bản đồ số 51, địa chỉ: ấp I, xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 803, tờ bản đồ số 51, địa chỉ: ấp I, xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 804, tờ bản đồ số 51, địa chỉ: ấp I, xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước.

Tại đơn yêu cầu độc lập bổ sung lần 2 số 1313/CV-QLN.21 đề ngày 14/04/2021 và các văn bản trình bày ý kiến, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Á Châu yêu cầu:

Buộc bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn T hoàn trả cho ACB tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 07/01/2021 là 14.254.299.746 đồng *(Mười bốn tỷ, hai trăm năm mươi bốn triệu, hai trăm chín mươi chín nghìn, bảy trăm bốn mươi sáu đồng)*, trong đó gồm vốn gốc 13.962.955.252 đồng, lãi trong hạn 252.234.808 đồng, lãi quá hạn 5.601.631 đồng, phạt chậm trả lãi 33.508.055 đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn T tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ, Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng ký và Bảng các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của ACB, tính kể từ ngày 08/01/2021 đến ngày trả dứt nợ.

Thứ tự trả nợ như sau: vốn gốc, phạt chậm trả lãi, lãi quá hạn, lãi trong hạn.

Nếu bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn T được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ, bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 802, tờ bản đồ số 51, địa chỉ: ấp I, xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 803, tờ bản đồ số 51, địa chỉ: ấp I, xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 804, tờ bản đồ số 51, địa chỉ: ấp I, xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng ACB yêu cầu:

1. Buộc bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn T hoàn trả cho ACB tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 29/07/2022 là 17.946.980.259 đồng *(Bằng chữ: Mười bảy tỷ, chín trăm bốn mươi sáu triệu, chín trăm tám mươi nghìn, hai trăm năm mươi chín đồng)*, trong đó gồm vốn gốc 13.983.783.484 đồng, lãi trong hạn 2.433.969.677 đồng, lãi quá hạn 1.329.078.300 đồng, phạt chậm trả lãi 200.148.798 đồng.

2. Buộc bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn T tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ, Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng ký và Bảng các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của ACB, tính kể từ ngày 30/07/2022 đến ngày trả dứt nợ.

3. Thứ tự trả nợ như sau: vốn gốc, phạt chậm trả lãi, lãi quá hạn, lãi trong hạn.

Nếu bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn T được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ, bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 802, tờ bản đồ số 51, địa chỉ: ấp I, xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 803, tờ bản đồ số 51, địa chỉ: ấp I, xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 804, tờ bản đồ

số 51, địa chỉ: ấp I, xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước.

Trường hợp, phát mãi tài sản thế chấp nói trên không đủ để trả nợ thì ACB yêu cầu Công ty TNHH MTV Xuất Nhập Khẩu T liên đới thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, trả nợ thay bà Nguyễn Thị P, ông Trần Văn T theo Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 27/07/2020.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước trình bày:

Việc thực hiện, tiếp nhận, giải quyết và tham mưu ký cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T cùng vợ là bà Nguyễn Thị P (đối với Giấy chứng nhận QSD đất số 000135/Thuận Phú, ký cấp ngày 02 tháng 7 năm 2010 và ký xác nhận đã đăng ký biến động ngày 13 tháng 4 năm 2017 và ngày 25 tháng 01 năm 2018) và cho cá nhân bà Nguyễn Thị P (đối với các Giấy chứng nhận QSD đất số 03889/Thuận Phú; 03890/Thuận Phú và số 03891/Thuận Phú, ký cấp ngày 12 tháng 9 năm 2018) là đảm bảo đúng theo quy định hiện hành. Thành phần hồ sơ, trình tự thủ tục đã thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định tại thủ mục số 26; Mã hồ sơ số T- BPC- 283609-TT của Quyết định số 1853/QĐ-UBND ngày 01 tháng 8 năm 2017 của UBND tỉnh Bình Phước về việc công bố thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước và thực hiện đúng hướng dẫn tại khoản 1 Điều 18 Thông tư số 23/2014/TT-TNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014.

Việc yêu cầu được sử dụng ½ quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên của bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Viết Đ, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh không có ý kiến. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2022/DS-ST ngày 03/8/2022 của Toà án nhân dân huyện Đồng Phú đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của các đồng nguyên đơn Nguyễn Thị C và Nguyễn Viết Đ.

* Công nhận các phần diện tích đất sau là tài sản thuộc quyền sử dụng chung của bà Nguyễn Thị P, ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị C.

1.1. Thửa đất có diện tích 2.221m^2 (trong đó có 10m^2 đất ở nông thôn và 2121m^2 đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại ấp I, xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước; vị trí đất được xác định theo thửa số 69, tờ bản đồ số 51 có giới cận: phía đông giáp đường, phía tây giáp đất BOT, phía bắc giáp thửa số 63, phía nam giáp thửa số 77, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 060830, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 000135/Thuận Phú ngày 02 tháng 7 năm 2010 cho hộ bà Mai Thị H, sang trang 3 cho ông Trần Văn T ngày 25 tháng 01 năm 2018.

1.2. Thửa đất có diện tích 1.076,7m^2, tọa lạc tại ấp I, xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước; vị trí đất được xác định theo thửa số 802, tờ bản đồ số 51 có giới cận: phía đông giáp đường, phía tây giáp đất BOT, phía bắc giáp thửa số 85, phía nam giáp thửa số 803, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 194714, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03889/Thuận Phú

ngày 12 tháng 9 năm 2018 cho bà Nguyễn Thị P.

1.3. Thửa đất có diện tích 5.888,8m^2, tọa lạc tại ấp I, xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước; vị trí đất được xác định theo thửa số 803, tờ bản đồ số 51 có giới cận: phía đông giáp đường, phía tây giáp đất BOT, phía bắc giáp thửa số 85, phía nam giáp thửa số 802, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 194714, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03890/Thuận Phú ngày 12 tháng 9 năm 2018 cho bà Nguyễn Thị P.

1.4. Thửa đất có diện tích 1.076,5m^2, tọa lạc tại ấp I, xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước; vị trí đất được xác định theo thửa số 804, tờ bản đồ số 51 có giới cận: phía đông giáp đường, phía tây giáp đất BOT, phía bắc giáp thửa số 803, phía nam giáp thửa số 91, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 194716, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03891/Thuận Phú ngày 12 tháng 9 năm 2018 cho bà Nguyễn Thị P.

- Giao cho ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P được quyền quản lý, sử dụng:

Thửa đất có diện tích 1.076,5m^2, tọa lạc tại ấp I, xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước; vị trí đất được xác định theo thửa số 804, tờ bản đồ số 51 có giới cận: phía đông giáp đường, phía tây giáp đất BOT, phía bắc giáp thửa số 803, phía nam giáp thửa số 91, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 194716, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03891/Thuận Phú ngày 12 tháng 9 năm 2018 cho bà Nguyễn Thị P. Có tổng giá trị là 1.349.931.000 đồng.

Thửa đất có diện tích 5.888,8m^2, tọa lạc tại ấp I, xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước; vị trí đất được xác định theo thửa số 803, tờ bản đồ số 51 có giới cận: phía đông giáp đường, phía tây giáp đất BOT, phía bắc giáp thửa số 85, phía nam giáp thửa số 802, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 194714, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03890/Thuận Phú ngày 12 tháng 9 năm 2018 cho bà Nguyễn Thị P. Có tổng giá trị là 2.037.576.000 đồng.

Tổng giá trị quyền sử dụng đất mà ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P được Ca là 3.378.507.000 đồng

- Giao cho bà Nguyễn Thị C được quyền sử dụng:

Thửa đất có diện tích 2.221m^2 (trong đó có 10m^2 đất ở nông thôn và 2.121m^2 đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại ấp I, xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước; vị trí đất được xác định theo thửa số 69, tờ bản đồ số 51 có giới cận: phía đông giáp đường, phía tây giáp đất BOT, phía bắc giáp thửa số 63, phía nam giáp thửa số 77, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 060830, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 000135/Thuận Phú ngày 02 tháng 7 năm 2010 cho hộ bà Mai Thị H, sang trang 3 cho ông Trần Văn T ngày 25 tháng 01 năm 2018. Có tổng giá trị là 1.470.302.000 đồng.

Thửa đất có diện tích 1.076,7m^2, tọa lạc tại ấp I, xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước; vị trí đất được xác định theo thửa số 802, tờ bản đồ số 51 có giới cận: phía đông giáp đường, phía tây giáp đất BOT, phía bắc giáp thửa số 85, phía N

giáp thửa số 803, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 194714, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03889/Thuận Phú ngày 12 tháng 9 năm 2018 cho bà Nguyễn Thị P. Có tổng giá trị là 1.350.181.800 đồng.

Tổng giá trị quyền sử dụng đất mà bà Nguyễn Thị C được chia là 2.820.438.800 đồng.

Các ông (bà) Nguyễn Thị P, Trần Văn T, Nguyễn Thị C có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan chức năng để được cấp quyền sử dụng đất của phần diện tích đất được chia.

* Buộc ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P phải liên đới trả cho ông Nguyễn Viết Đ và bà Nguyễn Thị C là 5.500.000.000 đồng tiền gốc đã vay và 2.518.000.000 đồng,

Tổng cộng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P phải liên đới trả cho ông Nguyễn Viết Đ và bà Nguyễn Thị C 8.018.000.000 đồng.

* Buộc ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P phải liên đới trả cho ông Nguyễn Viết Đ và bà Nguyễn Thị C số tiền còn nợ lại là 1.366.000.000 đồng theo giấy lập vào ngày 16 tháng 12 năm 2019.

2. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng ACB.

Buộc ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P phải liên đới trả cho Ngân hàng ACB là 17.946.980.259 đồng (Mười bảy tỷ, chín trăm bốn mươi sáu triệu, chín trăm tám mươi nghìn, hai trăm năm mươi chín đồng); trong đó có 13.983.783.484 đồng tiền gốc đã vay, 2.433.969.677 đồng lãi trong hạn, 1.329.078.300 đồng lãi quá hạn và 200.148.798 đồng tiền phạt chậm trả lãi.

Tuyên phần thế chấp tài sản là Thửa số 69, tờ bản đồ số 51, diện tích 2.221m^2 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PHQ.BĐCN.13.080218 ngày 08/02/2018 là vô hiệu.

Tuyên phần thế chấp tài sản là Thửa số 802, tờ bản đồ số 51, diện tích 1.076,7m^2 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PHQ.BĐCN.05.091118 ngày 12/11/2018 là vô hiệu.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và các chi phí tố tụng khác, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/8/2022, bị đơn ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị P kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 03 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện D đã xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á Châu kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu Ngân hàng và sửa Bản án sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 03 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, bị đơn ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị P, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á Châu thay đổi nội dung kháng cáo đề

nghị cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 03/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không giải quyết triệt để nội dung vụ án. Giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư Vương Quốc Q đề nghị hủy Bản án sơ thẩm trả hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về phần thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên Tòa Thẩm phán, Thư ký đã tuân thủ pháp luật thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á Châu và đề nghị giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 03/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú.

Về án phí, chi phí tố tụng khác và nghĩa vụ thi hành án, Hội đồng xét xử quyết định theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị P, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á Châu làm trong thời hạn luật định, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật, nên cần xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị P, ông Trần Văn T Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về thủ tục tố tụng: Các đồng bị đơn (Thông qua người đại diện theo ủy quyền tại phiên tòa) cho rằng ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị P chủ yếu đang cư trú tại Số 02A, Nguyễn Sỹ Sách, phường 15, quận B, Thành Phố Hồ Chí Minh. Vì vậy, đơn khởi kiện và yêu cầu của bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Viết Đ trong hợp đồng vay tài sản (Số tiền 5.500.000.000 đồng) không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước mà thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận Tân Bình, Thành Phố Hồ Chí Minh, các đồng bị đơn yêu cầu đình chỉ việc giải quyết vụ án trả lại đơn cho bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Viết Đ để họ thực hiện việc khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành Phố Hồ Chí Minh theo thủ tục tố tụng dân sự là không phù hợp. Như đã nhận dịnh tại mục thẩm quyền giải quyết của Tòa án ở trên, ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị P có nhiều nơi cư trú khác nhau (Thôn

9, xã O, huyện M, tỉnh Bình Phước; Tổ 01, ấp H, xã L, huyện D, tỉnh Bình Phước; Số A, đường N, phường 15, quận B, Thành Phố Hồ Chí Minh). Tại bản tự khai đề ngày 02 tháng 6 năm 2020, các đồng bị đơn là ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị P xác định nơi cư trú của các đồng bị đơn là Tổ 01, ấp H, xã L, huyện D, tỉnh Bình Phước, các đồng nguyên đơn lựa chọn Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước là phù hợp với quy định tại điểm h khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, yêu cầu này của ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị P không được chấp nhận.

[2.2] Về nội dung vụ án:

Đối với yêu cầu Ca tài sản chung là quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất:

[2.2.1]. Thửa đất có diện tích 2.221m^2 (trong đó có 10m^2 đất ở nông thôn và 2121m^2 đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại ấp I, xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước; vị trí đất được xác định theo thửa số 69, tờ bản đồ số 51 có giới cận: phía đông giáp đường, phía tây giáp đất BOT, phía bắc giáp thửa số 63, phía nam giáp thửa số 77, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 060830, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 000135/Thuận Phú ngày 02 tháng 7 năm 2010 cho hộ bà Mai Thị H, sang trang 3 cho ông Trần Văn T ngày 25 tháng 01 năm 2018, trên đất không có tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất. Phần đất này có nguồn gốc là bà Mai Thị H chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị H1, bà Trần Thị H1 chuyển nhượng lại cho ông Trần Văn T (Sang trang 3 cho ông Trần Văn T ngày 25 tháng 01 năm 2018).

[2.2.2] Thửa đất có diện tích 1.076,5m^2, tọa lạc tại ấp I, xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước; vị trí đất được xác định theo thửa số 804, tờ bản đồ số 51 có giới cận: phía đông giáp đường, phía tây giáp đất BOT, phía bắc giáp thửa số 803, phía nam giáp thửa số 91, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 194716, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03891/Thuận Phú ngày 12 tháng 9 năm 2018 cho bà Nguyễn Thị P, đất có nguồn gốc là do bà P nhận chuyển nhượng lại từ ông Nguyễn Văn V cùng vợ là Tống Thị B1.

[2.2.3]. Thửa đất có diện tích 5.888,8m^2, tọa lạc tại ấp I, xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước; vị trí đất được xác định theo thửa số 803, tờ bản đồ số 51 có giới cận: phía đông giáp đường, phía tây giáp đất BOT, phía bắc giáp thửa số 85, phía nam giáp thửa số 802, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 194714, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03890/Thuận Phú ngày 12 tháng 9 năm 2018 cho bà Nguyễn Thị P, đất có nguồn gốc là do bà P nhận chuyển nhượng lại từ ông Nguyễn Văn V cùng vợ là Tống Thị B1.

[2.2.4]. Thửa đất có diện tích 1.076,7m^2, tọa lạc tại ấp I, xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước; vị trí đất được xác định theo thửa số 802, tờ bản đồ số 51 có giới cận: phía đông giáp đường, phía tây giáp đất BOT, phía bắc giáp thửa số 85, phía nam giáp thửa số 803, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 194714, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03889/Thuận Phú ngày 12 tháng 9 năm 2018 cho bà Nguyễn Thị P Đất có nguồn

gốc là do bà P nhận chuyển nhượng lại từ ông Nguyễn Văn V cùng vợ là Tống Thị B.

Vào ngày 08 tháng 11 năm 2018, bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị C lập giấy giao kèo mua đất tài sản chung của 04 thửa đất có diện tích nói trên. Tại bản tự khai ngày 02 tháng 6 năm 2020, các đồng bị đơn là ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị P cũng thừa nhận là 04 diện tích đất nói trên do bà Nguyễn Thị C, ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P góp tiền mua chung, trong đó bà Nguyễn Thị C bỏ ra số tiền là 2.250.000.000 đồng, ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P bỏ ra số tiền là 2.250.000.000 đồng nhưng thống nhất là để ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo kết luận số 2849/KL-KTHS ngày 09/6/2022 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh - Bộ Công an kết luận: Chữ ký trong giấy giao kèo ngày 08 tháng 11 năm 2018 là chữ ký của bà Nguyễn Thị P.

Như vậy, đã có đủ cơ sở để khẳng định ngày 08 tháng 11 năm 2018, bà Nguyễn Thị C, ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P góp vốn (Trong đó bà C góp ½ là 2.250.000.000 đồng, ông T và bà P góp ½ là 2.250.000.000 đồng) để nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị H phần đất có diện tích 2.221m^2 (Thửa số 69, tờ bản đồ số 51); nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn V và Tống Thị B phần đất có diện tích 1.076,7m^2 (Thửa số 802, tờ bản đồ số 51); phần đất có diện tích 5.888,8m^2 (Thửa số 803, tờ bản đồ số 51) và phần đất có diện tích 1.076,5m^2 (Thửa số 804, tờ bản đồ số 51) và thống nhất để ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt dù ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P là người trực tiếp đứng tên nhưng theo "Giấy giao kèo mua đất tài sản chung" được xác lập giữa bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị C ngày 08 tháng 11 năm 2018 thì các thửa đất: Thửa số 69, tờ bản đồ số 51, diện tích 2.221m^2; Thửa số 802, tờ bản đồ số 51, diện tích 1.076,7m^2; Thửa số 803, tờ bản đồ số 51, diện tích 5.888,8m^2; Thửa số 804, tờ bản đồ số 51, diện tích 1.076,5m^2, tọa lạc tại ấp I, xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước đã được cấp quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P như đã nhận định ở trên là tài sản (Quyền sử dụng đất) thuộc quyền sử dụng chung của bà Nguyễn Thị C, ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P. Các đồng bị đơn là ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P (Thông qua người đại diện theo ủy quyền tại phiên tòa) cho rằng "Giấy giao kèo mua đất tài sản chung" được xác lập giữa bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị C ngày 08 tháng 11 năm 2018, chỉ là bản viết tay, không có giá trị pháp lý nên không chấp nhận yêu cầu chia đất theo yêu cầu của các đồng nguyên đơn. Lời phản bác này của các đồng bị đơn là không có căn cứ, như đã nhận định ở trên. Mặt khác, khi viết "Giấy giao kèo mua đất tài sản chung", bà P và bà C là người bình thường, có đủ năng lực hành vi, họ thừa nhận đây là đất thuộc quyền sử dụng chung của ông T, bà P và bà C, các bên đã góp đủ số tiền (Bà C ½, ông T và bà P ½), đồng thời thống nhất để ông T, bà P đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(Ông T, bà P thừa nhận tại bản tự khai ngày 02 tháng 6 năm 2020 – BL số 213)*. Như vậy, có đủ căn cứ để xác định các thửa đất: Thửa số 69, tờ bản đồ số 51, diện tích 2.221m^2; Thửa số 802, tờ bản đồ số 51, diện tích 1.076,7m^2; Thửa số 803, tờ bản đồ số 51, diện tích 5.888,8m^2; Thửa số 804, tờ bản đồ số 51, diện

tích 1.076,5m^2, tọa lạc tại ấp I, xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước đã được cấp quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P là tài sản (Quyền sử dụng đất) thuộc quyền sử dụng chung của bà Nguyễn Thị C, ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận 04 thửa đất nói trên là tài sản chung và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C và anh Nguyễn Viết Đ chia cho vợ chồng chị C, anh Đ 02 thửa đất số 69 và thửa số 51 là có căn cứ do đó kháng cáo của bị đơn về phần này không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về yêu cầu ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị P liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Viết Đ số tiền vay là 5.500.000.000đ (Năm tỷ năm trăm triệu đồng) vay cùng với lãi suất là 2.683.000.000 đồng (Lãi được tính 1.5%/tháng, tương ứng với thời gian vay là 31 tháng 13 ngày), khấu trừ đi 165.000.000 đồng tiền lãi đã nhận trước đó.

Xét thấy, ngày 16 tháng 12 năm 2019, ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P có viết "Giấy mượn tiền" với nội dung: Ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P có mượn của bà Nguyễn Thị C số tiền tổng 5.500.000.000 (Năm tỷ năm trăm triệu đồng) trên phương thức thanh toán, năm 2020 thanh toán 2.000.000.000 đồng, năm 2021 thanh toán 2.000.000.000 đồng, còn lại năm sau 2022, hàng tháng thanh toán tiền lãi 1.5% trên tháng, Giấy mượn tiền được viết trang đầu trong cuốn tập Mây ngữ Fahasa có bà P, ông T ký, ghi đầy đủ họ tên và giao cho bà Nguyễn Thị C giữ. Quá trình thực hiện, ông Trần văn T, bà Nguyễn Thị P có trả cho bà Nguyễn Thị C 02 tháng tiền lãi (Không ghi biên nhận trả tiền) với số tiền là 165.000.000 đồng (Trước đây và tại phiên tòa, bà C thừa nhận sự việc trả lãi này). Tại bản tự khai ngày 02 tháng 6 năm 2020 (BL số 213), văn bản trình bày ý kiến bổ sung, hòa giải và tại phiên tòa, ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P, người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P thừa nhận là ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P có vay tiền của bà Nguyễn Thị C và chữ ký trong giấy mượn tiền ngày 16/12/2019 là chữ ký của ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P. Lời trình bày của bà Nguyễn Thị C, phù hợp với lời thừa nhận của ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P, phù hợp với nội dung của Giấy mượn tiền lập ngày 16 tháng 12 năm 2019 về thời gian mượn tiền, số tiền đã mượn, thời gian trả tiền và lãi suất thỏa thuận được các bên thống nhất. Cấp sơ thẩm buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị P và ông Trần Văn T thanh toán tiền gốc đã vay số tiền 5.500.000.000 đồng cho vợ chồng C, Đ là có căn cứ.

Về lãi suất: Trong Giấy mượn tiền lập ngày 16 tháng 12 năm 2019, các bên thỏa thuận lãi suất là 1.5%, mức lãi các bên thỏa thuận phù hợp với quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên được ghi nhận.

Mức lãi suất được tính như sau: 5.500.000.000 đồng x 31 tháng 13 ngày x 1.5% x = 2.683.000.000 đồng, khấu trừ đi 165.000.0000 đồng đã trả trước đó, còn lại phải thanh toán là 2.518.000.000 đồng.

Tổng cả gốc và lãi mà ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P phải liên đới trả cho ông Nguyễn Viết Đ và bà Nguyễn Thị C là 5.500.000.000 đồng + 2.518.000.000 đồng = 8.018.000.000 đồng.

[4] Về yêu cầu ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P liên đới hoàn trả số tiền vay là 1.366.000.000 đồng còn nợ lại lập vào ngày 16 tháng 12 năm 2019.

Xét thấy, ngoài việc mượn tiền lập ngày 16 tháng 12 năm 2019 như đã nhận định tại mục [3] thì ông Trần Văn T còn viết giấy chốt lãi các khoản tổng 1.419.000.000 đồng, trừ đất còn 53.000.000 đồng, còn lại là 1.366.000.000 đồng và ký xác nhận còn nợ lại số tiền này. Như đã nhận định tại mục [2], tại thời điểm viết "Giấy mượn tiền", "Chốt lãi các khoản" thì ông Trần Văn T là người có đầy đủ năng lục hành vi dân sự, việc viết giấy "Chốt lãi các khoản" là xuất phát từ ý chí của ông T, ông T tự viết, ký ghi rõ họ tên và giao cho bà C giữ giấy. Việc viết "Chốt lãi các khoản" được ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P thừa nhận tại bản tự khai ngày 02 tháng 6 năm 2020. Mặt khác, bản "Chốt lãi các khoản" được viết sau thời gian lập giấy mượn tiền, cụ thể là việc viết "Giấy mượn tiền", "Chốt lãi các khoản" được ghi trong cùng một tờ tại cuốn tập Mây ngữ Fahasa "Giấy mượn tiền" lập trang trước, giấy "Chốt lãi các khoản" lập trang sau và diễn giải đầy đủ nội dung các khoản còn lại. Người đại diện theo ủy quyền của các đồng bị đơn cho rằng tính đến ngày 12 tháng 4 năm 2018, khi sang sổ nợ và tính lãi bị đơn chỉ còn nợ 04 khoản là 1,5 tỷ đồng (chuyển từ giấy biên nhận nợ ngày 01 tháng 4 năm 2018 sang) + 700 triệu + 800 triệu + 1 tỷ = 4 tỷ nợ gốc cho nên mới có việc tính lãi các khoản tương ứng theo Cầu mũi tên như số nợ mà nguyên đơn cung cấp. Đến ngày 16 tháng 12 năm 2019, hai bên chốt nợ cụ thể như sau: 4 tỷ nợ gốc cộng với 1.366.000.000 đồng = 5.366.000.000 đồng (mới chính xác) nhưng vì còn khoản thời gian gần 02 tháng chưa tính lãi của khoản 1,5 tỷ x 5% (trước ngày 12 tháng 4 năm 2018 do cận tết bên bị đơn chưa trả lãi nên hai bên thống nhất du di qua lại tính tròn 5,5 tỷ cả gốc và lãi chứ không phải là 6.866.000.000 đồng như đơn khởi kiện nhưng không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh. Theo trình tự và xác định sự việc một cách logic thì "Giấy mượn tiền" được lập trước, giấy "Chốt lãi các khoản" được lập sau, chữ ký trong các "Giấy mượn tiền", giấy "Chốt lãi các khoản" được ông T ký một cách tự nguyện và giao cho bà C cất giữ. Như vậy đã có đủ cơ sở để kết luận: Ngoài số tiền 5.500.000.000 đồng ông T, bà P đã mượn ngày 16 tháng 12 năm 2019 thì ông Trần Văn T còn nợ lại của bà Nguyễn Thị C và anh Nguyễn Viết Đ số tiền 1.366.000.000 đồng.

Các đồng bị đơn ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P cho rằng số tiền 1.366.000.000 đồng đã được cộng dồn trong số tiền 5.500.000.000 đồng trong "Giấy mượn tiền" lập vào ngày 16 tháng 12 năm 2019 nên bác yêu cầu của các đồng nguyên đơn là không có căn cứ như đã nhận định ở trên nên không được chấp nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc vợ chồng ông T, bà P liên đới trả tiền nợ gốc 1.366.000.000 đồng là có căn cứ nên kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận.

[5] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng ACB thấy rằng:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PHQ.BĐCN.13.080218 được công chứng tại Phòng công chứng số 1 (tỉnh Bình Phước) ngày 08/02/2018, số

công chứng 1705; đăng ký thế chấp tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 08/02/2018.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PHQ.BĐCN.05.091118 được công chứng tại Phòng công chứng số 1 (tỉnh Bình Phước) ngày 12/11/2018, số công chứng 9615; đăng ký thế chấp tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 12/11/2018.

Xét thấy; "Giấy giao kèo mua đất tài sản chung" được xác lập giữa bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị C vào ngày 08 tháng 11 năm 2018 tại các thửa đất: Thửa số 69, tờ bản đồ số 51, diện tích 2.221m^2; Thửa số 802, tờ bản đồ số 51, diện tích 1.076,7m^2; Thửa số 803, tờ bản đồ số 51, diện tích 5.888,8m^2; Thửa số 804, tờ bản đồ số 51, diện tích 1.076,5m^2 là hoàn toàn tự nguyên và có giá trị pháp lý, ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị P thừa nhận là bà Nguyễn Thị C có góp ½ số tiền để nhận chuyển nhương chung của 04 thửa đất nói trên, việc góp vốn được thực hiện trước ngày ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P được cấp quyền sử dụng đất. Như vậy, kể từ thời điểm bà P và ông T được đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đây là tài sản thuộc quyền sử dụng chung của ông T, bà P và bà C. Việc bà P, ông T tự ý đem tài sản này thế chấp cho Ngân hàng ACB mà không có sự đồng ý của bà C là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba (Bà C). Mặt khác, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PHQ.BĐCN.05.091118 được công chứng tại Phòng công chứng số 1 (tỉnh Bình Phước) ngày 12/11/2018; Tuy nhiên, ngày 08 tháng 11 năm 2018, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị C đã xác lập giấy giao kèo mua đất chung là diện tích đất của 04 thửa đất nói trên. Vì vậy, hợp đồng thế chấp tài sản đối với 02 thửa đất chia cho bà Nguyễn Thị C nói trên (Thửa số 69, tờ bản đồ số 51, diện tích 2.221m^2, Thửa số 802, tờ bản đồ số 51, diện tích 1.076,7m^2) là vô hiệu và không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập hợp đồng; Các phần khác của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PHQ.BĐCN.13.080218 ngày 08/02/2018 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PHQ.BĐCN.05.091118 ngày 12/11/2018, không có tranh chấp nên có hiệu lực. Vì vậy, Ngân hàng ACB yêu cầu công nhận hiệu lực của các hợp đồng thế chấp là thiếu cơ sở và chỉ được chấp nhận một phần.

[6] Trường hợp ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P không thực hiện việc trả nợ khi án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng ACB có quyền yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo theo thủ tục thi hành án dân sự đối với tài sản tại các Hợp đồng thế chấp giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P và Ngân hàng ACB (Trừ đi Thửa số 69, tờ bản đồ số 51, diện tích 2.221m^2, Thửa số 802, tờ bản đồ số 51, diện tích 1.076,7m^2) để đảm bảo thi hành án.

Đối với Thửa đất số 300, tờ bản đồ số 40, địa chỉ: thôn 9, xã O, huyện M, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 715017, số vào sổ cấp GCN: CS 003453/CLTN do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 07/8/2018. Tài sản thế chấp được đăng ký thế chấp tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bù Gia Mập ngày 10/9/2018, số thứ tự 6390. Trong quá trình phát mãi tài sản nếu có tranh chấp giải quyết theo Luật Thi hành án dân sự.

[7] Ngân hàng ACB yêu cầu Công ty TNHH MTV Xuất Nhập Khẩu T liên đới thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, trả nợ thay bà Nguyễn Thị P, ông Trần Văn T theo Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 27/07/2020.

Xét thấy, ngày 27/07/2020, bà Nguyễn Thị P – đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV Xuất Nhập Khẩu T có lập Giấy cam kết về việc trả nợ thay cho bà Nguyễn Thị P, ông Trần Văn T. Việc bà Nguyễn Thị P – đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV Xuất Nhập Khẩu T cam kết về việc trả nợ thay cho bà Nguyễn Thị P, ông Trần Văn T nhưng không được sự đồng ý của ông Trần Văn T, việc cam kết này xâm phạm đến quyền và nghĩa vụ của người thứ ba (Ông T), trong cam kết cũng không thể hiện là trả các khoản nợ nào, tài sản nào của Công ty TNHH MTV Xuất Nhập Khẩu T thế chấp để bảo lãnh cho việc trả nợ. Vì vậy, Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 27/07/2020 được xác lập giữa bà Nguyễn Thị P – đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV Xuất Nhập Khẩu T và Ngân hàng ACB là vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm xác lập cam kết. Vì vậy, Ngân hàng ACB yêu cầu Công ty TNHH MTV Xuất Nhập Khẩu T liên đới thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, trả nợ thay bà Nguyễn Thị P, ông Trần Văn T là không có căn cứ và không được chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các bên phải nộp theo quy định của pháp luật.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo của các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng ACB không được chấp nhận nên phải chịu theo luật định.

[10] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước là có căn cứ phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Á Châu; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 13/2022//DS-ST ngày 03/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng các khoản 3, 9 và 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 3 Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39, các điểm h, i khoản 1 Điều 40, Điều 147, 148 Điều Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 122, 132, 208, 209, 219, 352, 463, 465, 466 và 468 của Bộ luật dân sự.

Áp dụng khoản 2 Điều 91, Điều 95 của Luật Tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi bổ sung năm 2017), Điều 21 Thông tư 39/2016/TT-NHNN;

Áp dụng khoản 3 Điều 17, Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 phía Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của các đồng nguyên đơn bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Viết Đ.

* Công nhận các phần diện tích đất sau là tài sản thuộc quyền sử dụng chung của bà Nguyễn Thị P, ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị C.

1.1. Thửa đất có diện tích 2.221m^2 (trong đó có 10m^2 đất ở nông thôn và 2121m^2 đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại ấp I, xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước; vị trí đất được xác định theo thửa số 69, tờ bản đồ số 51 có giới cận: phía đông giáp đường, phía tây giáp đất BOT, phía bắc giáp thửa số 63, phía nam giáp thửa số 77, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 060830, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 000135/Thuận Phú ngày 02 tháng 7 năm 2010 cho hộ bà Mai Thị H, sang trang 3 cho ông Trần Văn T ngày 25 tháng 01 năm 2018.

1.2. Thửa đất có diện tích 1.076,7m^2, tọa lạc tại ấp I, xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước; vị trí đất được xác định theo thửa số 802, tờ bản đồ số 51 có giới cận: phía đông giáp đường, phía tây giáp đất BOT, phía bắc giáp thửa số 85, phía nam giáp thửa số 803, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 194714, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03889/Thuận Phú ngày 12 tháng 9 năm 2018 cho bà Nguyễn Thị P.

1.3. Thửa đất có diện tích 5.888,8m^2, tọa lạc tại ấp I, xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước; vị trí đất được xác định theo thửa số 803, tờ bản đồ số 51 có giới cận: phía đông giáp đường, phía tây giáp đất BOT, phía bắc giáp thửa số 85, phía nam giáp thửa số 802, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 194714, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03890/Thuận Phú ngày 12 tháng 9 năm 2018 cho bà Nguyễn Thị P.

1.4. Thửa đất có diện tích 1.076,5m^2, tọa lạc tại ấp I, xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước; vị trí đất được xác định theo thửa số 804, tờ bản đồ số 51 có giới cận: phía đông giáp đường, phía tây giáp đất BOT, phía bắc giáp thửa số 803, phía nam giáp thửa số 91, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 194716, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03891/Thuận Phú ngày 12 tháng 9 năm 2018 cho bà Nguyễn Thị P.

- Giao cho ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P được quyền quản lý, sử dụng:

Thửa đất có diện tích 1.076,5m^2, tọa lạc ấp I, xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước; vị trí đất được xác định theo thửa số 804, tờ bản đồ số 51 có giới cận: phía đông giáp đường, phía tây giáp đất BOT, phía bắc giáp thửa số 803, phía nam giáp thửa số 91, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 194716, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03891/Thuận Phú ngày 12 tháng 9 năm 2018 cho bà Nguyễn Thị P. Có tổng giá trị là 1.349.931.000 đồng

Thửa đất có diện tích 5.888,8m^2, tọa lạc tại ấp I, xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước; vị trí đất được xác định theo thửa số 803, tờ bản đồ số 51 có giới cận: phía đông giáp đường, phía tây giáp đất BOT, phía bắc giáp thửa số 85, phía nam giáp thửa số 802, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 194714, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03890/Thuận Phú ngày 12 tháng 9 năm 2018 cho bà Nguyễn Thị P. Có tổng giá trị là 2.037.576.000 đồng.

Tổng giá trị quyền sử dụng đất mà ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P được chia là 3.378.507.000 đồng.

- Giao cho bà Nguyễn Thị C được quyền sử dụng:

Thửa đất có diện tích 2.221m^2 (trong đó có 10m^2 đất ở nông thôn và 2.121m^2 đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại ấp I, xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước; vị trí đất được xác định theo thửa số 69, tờ bản đồ số 51 có giới cận: phía đông giáp đường, phía tây giáp đất BOT, phía bắc giáp thửa số 63, phía nam giáp thửa số 77, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 060830, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 000135/Thuận Phú ngày 02 tháng 7 năm 2010 cho hộ bà Mai Thị H, sang trang 3 cho ông Trần Văn T ngày 25 tháng 01 năm 2018. Có tổng giá trị là 1.470.302.000 đồng.

Thửa đất có diện tích 1.076,7m^2, tọa lạc tại ấp I, xã S, huyện D, tỉnh Bình Phước; vị trí đất được xác định theo thửa số 802, tờ bản đồ số 51 có giới cận: phía đông giáp đường, phía tây giáp đất BOT, phía bắc giáp thửa số 85, phía nam giáp thửa số 803, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 194714, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03889/Thuận Phú ngày 12 tháng 9 năm 2018 cho bà Nguyễn Thị P. Có tổng giá trị là 1.350.181.800 đồng.

Tổng giá trị quyền sử dụng đất mà bà Nguyễn Thị C được chia là 2.820.438.800 đồng.

Các ông (bà) Nguyễn Thị P, Trần Văn T, Nguyễn Thị C có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan chức năng để được cấp quyền sử dụng đất của phần diện tích đất được chia.

* Buộc ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P phải liên đới trả cho ông Nguyễn Viết Đ và bà Nguyễn Thị C là 5.500.000.000 đồng tiền gốc đã vay và 2.518.000.000 đồng;

Tổng cộng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P phải liên đới trả cho ông Nguyễn Viết Đ và bà Nguyễn Thị C 8.018.000.000 đồng.

* Buộc ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P phải liên đới trả cho ông Nguyễn Viết Đ và bà Nguyễn Thị C số tiền còn nợ lại là 1.366.000.000 đồng theo giấy lập vào ngày 16 tháng 12 năm 2019.

2. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng ACB.

Buộc ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P phải liên đới trả cho Ngân hàng ACB là 17.946.980.259 đồng (Mười bảy tỷ, chín trăm bốn mươi sáu triệu, chín trăm tám mươi nghìn, hai trăm năm mươi chín đồng); trong đó có 13.983.783.484 đồng tiền gốc đã vay, 2.433.969.677 đồng lãi trong hạn, 1.329.078.300 đồng lãi quá hạn và 200.148.798 đồng tiền phạt chậm trả lãi.

Tuyên phần thế chấp tài sản là Thửa số 69, tờ bản đồ số 51, diện tích 2.221m^2 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PHQ.BĐCN.13.080218 ngày 08/02/2018 là vô hiệu.

Tuyên phần thế chấp tài sản là Thửa số 802, tờ bản đồ số 51, diện tích 1.076,7m^2 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PHQ.BĐCN.05.091118 ngày 12/11/2018 là vô hiệu.

Trường hợp ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P không thực hiện việc trả nợ khi án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng ACB có quyền yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo theo thủ tục thi hành án dân sự đối với tài sản tại các Hợp đồng thế chấp giữa ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P và Ngân hàng ACB (Trừ đi Thửa số 69, tờ bản đồ số 51, diện tích 2.221m^2, Thửa số 802, tờ bản đồ số 51, diện tích 1.076,7m^2) để đảm bảo thi hành án.

Bác yêu cầu của Ngân hàng ACB về việc yêu cầu Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu T liên đới thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, trả nợ thay bà Nguyễn Thị P, ông Trần Văn T theo Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 27/7/2020.

3. Án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị P phải liên đới nộp 137.264.980 đồng.

Hoàn lại cho Ngân Hàng ACB số tiền 61.427.149 đồng tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng ACB đã nộp theo các biên lai thu tiền số 00044415, quyển số 0089 ngày 02 tháng 11 năm 2020 và biên lai thu tiền số 0004588, quyển số 0092 ngày 20 tháng 01 năm 2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Viết Đ số tiền 93.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Viết Đ đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004046, quyển số 0081 ngày 13 tháng 5 năm 2020 và biên lai thu tiền số 0004123, quyển số 0083 ngày 20 tháng 6 năm 2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

+ Ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị P phải chịu mỗi người 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông T, bà P đã nộp theo biên lai thu tiền số 0018887, ngày 17 tháng 8 năm 2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

+ Ngân hàng ACB phải chịu số tiền 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng ACB đã nộp theo biên lai thu tiền số 0018907, ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật và khi có đơn yêu cầu thi hành án, bên có nghĩa vụ chậm trả tiền còn phải trả lãi suất đối với số tiền chậm trả do Ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với thời gian chậm thanh toán.

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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự

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

Nơi nhận:
-VKS nhân dân tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện Đ;
-VKSND huyện Đ;
-Chi cục THADS huyện Đ;
-Các đương sự.
-Lưu;

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Viết Phong