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

Bản án số: 118/2025/DS-PT
Ngày 28-02-2025
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, hợp đồng ủy quyền, kiện đòi tài sản, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Lê Sỹ Trứ

Bà Trần Thị Thắm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Ngô Kim Duyên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 28 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 665/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, hợp đồng ủy quyền, kiện đòi tài sản, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 171/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm 38/2025/QĐ-PT ngày 13/01/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 84/2025/QĐ-PT ngày 06/02/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Đức L, sinh năm 1997; địa chỉ: số A, đường N, tổ D, khu phố C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Đức T, sinh năm 1970; địa chỉ: số A, đường N, tổ D, khu phố C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 23/5/2024).

- *Bị đơn:* Ông Võ Văn T1, sinh năm 1984; địa chỉ: số A, ấp B, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Như H – Luật sư của Công ty L3 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: số B, đường T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: địa chỉ: số A, đường Q, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn D; chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T, tỉnh Bình Dương (Quyết định ủy quyền số 3185/QĐ-UBND ngày 21/9/2023).

2. Văn phòng C1; địa chỉ: đường T, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3. Văn phòng C2; địa chỉ: số D, đường Đ, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Phương T2; chức vụ: Trưởng Văn phòng.

4. Văn phòng Công chứng Thành Phố M; địa chỉ: Ô - 22, lô G, khu phố T, đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

5. Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C4); địa chỉ: số A, đại lộ B, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

6. Bà Nguyễn Thị Thu P, sinh năm 1983; địa chỉ: số G, đường P, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

7. Bà Nguyễn Thị Hữu T3, sinh năm 1990;

8. Ông Lương Quốc T4;

Cùng địa chỉ: số B, đường T, tổ I, khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

9. Bà Trần Thị Thanh T5, sinh năm 1980; địa chỉ: số C, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

10. Bà Nguyễn Thị T6, sinh năm 1991; địa chỉ: số A, ấp B, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

11. Ông Trần Đức T, sinh năm 1970; địa chỉ: số A, đường N, tổ D, khu phố C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

12. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V); địa chỉ: tầng A (tầng trệt) và tầng 2, Tòa nhà S, số A P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp:

12.1. Ông Trương Công H1; chức vụ: Cán bộ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q;

12.2. Ông Trương Văn K; chức vụ: Cán bộ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q;

12.3. Ông Phạm Huy H2; chức vụ: Cán bộ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q;

12.4. Bà Phan Thị H3; chức vụ: Cán bộ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q;

Cùng địa chỉ liên hệ: Tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2, Tòa nhà S -111 a Pasteur, B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền số 274355.24 ngày 02/12/2024).

13. Bà Đinh Thị Hồng B, sinh năm 1987;

14. Ông Đỗ Kim T7, sinh năm 1986;

Cùng địa chỉ thường trú: thôn H, xã T, huyện P, Thành phố Hà Nội; địa chỉ liên lạc: số A, làn C, đường B, tổ A, Hoàng Văn T8, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Võ Văn T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T6, bà Nguyễn Thị Hữu T3.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn trình bày:

Ông Trần Đức L là chủ sử dụng diện tích đất 343,9m^2 thuộc thửa số 181, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt GCNQSDĐ) số BO 793598, số vào sổ CH01432 do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) thành phố T cấp ngày 22/10/2013, đăng ký biến động sang tên ông Trần Đức L ngày 01/7/2020.

Do cần tiền sửa chữa nhà, ông L có vay của ông Võ Văn Thừa S tiền 3.000.000.000 đồng. Hai bên lập hợp đồng vay tiền có biện pháp đảm bảo ngày 27/6/2022, lãi suất 02%/tháng, thời hạn vay 09 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 27/03/2023.

Sau khi ký hợp đồng, ông T1 đã giao cho ông L 2.000.000.000 đồng, số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại hẹn giao ngày 07/07/2022. Để làm tin ngày 15/7/2022, hai bên thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 343,9m^2 nêu trên và ông T1 thực hiện các thủ tục đăng ký biến động đứng tên ông T1 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông T1 làm thủ tục vay tiền tại Ngân hàng V.

Ông T1 cam kết ngày 18/7/2022 sẽ giao cho ông L 1.000.000.000 đồng nhưng không thực hiện đúng thỏa thuận, đến ngày 20/9/2022 ông T1 chỉ giao

thêm cho ông L 320.000.000 đồng. Tổng số tiền ông T1 đã giao cho ông L 2.320.000.000 đồng.

Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông T1 vào ngày 28/7/2022, số công chứng 014958, quyển số 06/2022TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 xuất phát từ hợp đồng vay, không có việc giao nhận tiền và tài sản. Hai bên thỏa thuận sau khi ông L trả nợ, ông T1 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng đất lại cho ông L. Ông T1 cam kết ngoài ký hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng V thì không mua bán, chuyển nhượng, tặng cho nhà đất khi chưa được sự đồng ý của ông L. Sau đó, ông T1 không giao số tiền còn lại cho ông L, không ra Văn phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đất lại cho ông L mà cố tình trốn tránh. Do đó, ông Trần Đức L yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Đức L và ông Võ Văn T1 lập ngày 28/7/2022, số công chứng 014958, quyển số 06/2022TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 vô hiệu;

- Yêu cầu hủy nội dung đăng ký biến động sang tên ông Võ Văn T1, sinh năm 1984; CCCD số 240483634, nhận chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng số 014958 tại trang 4 của GCNQSDĐ số BO793598, số vào sổ CH01432 do UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/10/2013;

- Yêu cầu ông Võ Văn T1 trả lại cho ông Trần Đức L bản chính GCNQSDĐ số BO793598, số vào sổ CH01432 do UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/10/2013, đã được cập nhật sang tên ông Võ Văn T1. Hiện nay Ngân hàng V đang giữ bản chính GCNQSDĐ nêu trên.

- Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Thanh T5 và Ngân hàng V.

Bị đơn trình bày:

Vào giữa năm 2022, ông Võ Văn T1 và ông Trần Đức L thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 181, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá 4.500.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 014958, quyển số 06/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/7/2022. Ông T1 đã chuyển khoản số tiền 3.200.000.000 đồng vào tài khoản của ông L, số tiền còn lại chuyển khoản thêm vài lần nữa. Sau khi hoàn thành thủ tục sang tên, ông T1 đã làm thủ tục vay Ngân hàng V số tiền 5.000.000.000 đồng.

Ông T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông L vì hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên đã thực hiện theo đúng trình tự thủ tục quy định và đã thế chấp tại Ngân hàng V, bản chính GCNQSDĐ Ngân hàng V đang giữ.

Ông T1 thống nhất còn nợ Ngân hàng nợ gốc 4.949.735.000 đồng và lãi phát sinh theo yêu cầu độc lập của Ngân hàng. Ông T1 đồng ý cùng với bà Nguyễn Thị Thanh T9 số tiền gốc, tiền lãi suất cho Ngân hàng V theo thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng đã ký. Trường hợp ông T1, bà T6 không thanh toán thì Ngân

hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định.

Ông T1 không có ý kiến đối với yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Thanh T5, yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V) trình bày:

Ngân hàng V ký với ông Võ Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thanh C hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 6057260.22 ngày 14/07/2022 với nội dung: Ngân hàng cho ông T1 và bà T6 vay số tiền 3.200.000.000 đồng, mục đích vay để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; thời hạn vay 360 tháng; lãi suất 12,7%/năm tại thời điểm vay và Ngân hàng sẽ chủ động điều chỉnh biên động 03 tháng/lần theo lãi suất cơ sở cộng thêm biên độ 4,1%; thanh toán vào ngày 15 hàng tháng, bắt đầu từ ngày 15/8/2022; mỗi tháng trả gốc 8.889.000 đồng, tháng cuối trả số tiền còn lại; ngày 15/7/2022, Ngân hàng đã giải ngân cho ông T1, bà T6 số tiền 3.200.000.000 đồng;

- Hợp đồng tín dụng số 8428958.22 ngày 08/8/2022 với nội dung: Ngân hàng cho ông T1 và bà T6 vay số tiền 1.900.000.000 đồng; mục đích vay để bù đắp tiền chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 181, tờ bản đố 30, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; thời hạn vay 360 tháng; lãi suất thả nổi, được xác định tại thời điểm giải ngân/thời điểm điều chỉnh lãi suất và chịu sự điều chỉnh của Ngân hàng từng thời kỳ phù hợp với pháp luật; thanh toán gốc và lãi hàng tháng; Ngân hàng đã giải ngân cụ thể như sau:

+ Ngày 13/8/2022 giải ngân số tiền 300.000.000 đồng;

+ Ngày 18/8/2022 giải ngân số tiền 200.000.000 đồng;

+ Ngày 24/8/2022 giải ngân số tiền 200.000.000 đồng;

+ Ngày 26/8/2022 giải ngân số tiền 200.000.000 đồng;

+ Ngày 29/8/2022 giải ngân số tiền 120.000.000 đồng;

+ Ngày 31/8/2022 giải ngân số tiền 100.000.000 đồng;

+ Ngày 05/9/2022 giải ngân số tiền 350.000.000 đồng;

+ Ngày 07/9/2022 giải ngân số tiền 310.000.000 đồng;

+ Ngày 15/9/2022 giải ngân số tiền 120.000.000 đồng;

Tài sản bảo đảm của khoản vay là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 181, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số BO793598, số vào sổ CH01432 do UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/10/2013, đã được cập nhật sang tên ông Võ Văn T1 ngày 05/8/2022. Hợp đồng thế chấp số công chứng 015525, quyển số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/08/2022 tại Văn phòng C1. Thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy

định, đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T đăng ký ngày 08/8/2022.

Căn cứ theo điểm 9.1.3 Điều 9 của hợp đồng thế chấp, khoản vay của ông T1, bà T6 sẽ bị coi là quá hạn nếu tài sản thế chấp là đối tượng của vụ án tranh chấp. Hiện nay, ông T1 là bị đơn trong vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo đơn khởi kiện của ông L và tài sản tranh chấp là thửa đất số 181. Do đó, Ngân hàng yêu cầu:

- Ông Võ Văn T1 và bà Nguyễn Thị T6 phải thanh toán cho Ngân hàng V số tiền tạm tính đến ngày 02/5/2024 là 5.794.306.594 đồng, bao gồm nợ gốc 4.949.735.000 đồng, lãi phát sinh đến ngày 02/5/2024 bao gồm nợ lãi 349.441.374 đồng và nợ lãi quá hạn 495.130.220 đồng.

- Ông Võ Văn T1 và bà Nguyễn Thị T6 tiếp tục trả lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 03/5/2024 đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng đã ký.

- Trường hợp ông Võ Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thanh K1 thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng V thì Ngân hàng có quyền yêu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 015525 nêu trên cùng toàn bộ tài sản gắn liền với nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ.

- Toàn bộ số tiền thu hồi được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay. Trường hợp số tiền thu hồi được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ thì bên vay có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng.

- Ngân hàng V không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật và xem xét quyền lợi của Ngân hàng vì Ngân hàng thực hiện thủ tục cho vay đúng theo quy định của pháp luật.

- Ngân hàng V không đồng ý yêu cầu độc lập của bà T5 về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 015525, quyển số 07/2022TP/CC-SCCHDGD ngày 08/08/2022 tại Văn phòng C1 giữa Ngân hàng V với ông Võ Văn T1 và bà Nguyễn Thị T6, do hợp đồng thế chấp được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và Ngân hàng là người thứ 3 ngay tình nên yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng thế chấp số công chứng 01525 để đảm bảo cho việc thu hồi nợ của Ngân hàng.

Đối với những yêu cầu khác của bà T5, Ngân hàng không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh T5 trình bày:

Bà T5 không có mối quan hệ với ông Nguyễn Hữu L1 và bà Nguyễn Thị Hữu T3. Bà T5 có nhận chuyển nhượng của ông L1 phần đất diện tích khoảng 150m^2 (chiều ngang khoảng hơn 06 mét, có 80m^2 đất thổ cư), thuộc thửa số 181, toạ lạc tại phường P, bà T5 không biết chính xác diện tích là bao nhiêu vì hai bên chưa tiến hành đo đạc. Phần đất bà T5 nhận chuyển nhượng của ông L1 là phần

đất trống còn lại tính từ vách tường nhà ông L1 ra đến bờ mương; giá chuyển nhượng 1.200.000.000 đồng; tiền mua đất bà T5 đã giao đủ cho ông L1 và con gái ông L1 là bà T3. Khi bà T5 đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không tách sổ được nên ông L1 đã ký uỷ quyền cho bà T5 toàn bộ phần đất thuộc thửa số 181 bao gồm đất bà T5 mua và phần đất gắn liền với căn nhà ông L1 xây dựng mà hiện nay bà T3 đang sử dụng, do tại thời điểm đó, bà T3 nợ nhiều cần tiền trả nợ nên ông L1, bà T3 đến nhà năn nỉ thì bà T5 mới mua giúp. Bà T5 và ông L1 có làm giấy thoả thuận đặt cọc để chuyển nhượng đất vào ngày 02/5/2019 nhưng thực tế đã giao đủ số tiền 1.200.000.000 đồng, khi giao tiền bà T3 có mặt nên bà T3 cũng ký tên trong giấy đặt cọc.

Do bà T5 đi làm thủ tục tách thửa sang tên cho bà T5 không được và sợ bà T3 chuyển nhượng luôn phần đất còn lại không có chỗ ở nên ông L1 đã lập giấy uỷ quyền cho bà T5 toàn quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 181. Bà T5 xác định chỉ mua một phần đất trống như trình bày ở trên, phần còn lại vẫn thuộc sở hữu của ông L1. Sau khi nhận tiền ông L1 đã giao đất cho bà T5 nhưng do bà T5 mua đất với mục đích giúp cha con ông L1 có tiền trả nợ vay nên bà T5 chưa xây cất nhà. Tại thời điểm bà T5 mua đất, ông L1 cầm giấy chứng nhận của thửa đất số 181 cho người khác không có tiền trả và phải chịu lãi cao nên nhờ bà T5 lấy sổ đỏ về và bán cho bà T5 một nửa đất để lấy tiền trả nợ.

Sau khi ông L1 ký giấy uỷ quyền cho bà T5, do cần tiền nên bà T5 có vay của ông Đỗ Kim T7 số tiền 1.500.000.000 đồng và cầm sổ đỏ của ông L1 cho ông T7 nhưng phải ký hợp đồng chuyển nhượng để làm tin. Ngày 17/7/2019, bà T5 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 181 cho ông T7 nhưng thực tế chỉ là vay tiền. Khi vay tiền bà T5, ông T7 chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng để làm tin và do tin tưởng nên không ký giấy tờ vay hay văn bản chứng minh việc thoả thuận vay tiền giữa hai bên.

Do ông Trần Đức T và ông T7 có mối quan hệ bà con với nhau. Ông T là người giới thiệu cho bà T5 vay tiền của ông T7, khi bà T5 vay tiền của ông T7 thì ông T là người lấy tiền lãi thay cho ông T7. Đến khi dịch covid bà T5 không có khả năng đóng lãi nên ông T7 đi làm thủ tục sang tên ông T7.

Một thời gian sau ông T nói với bà T5 là ông T đã mua nhà đất của ông L1, trong khi đó bà T5 không bán nhà đất mà chỉ cầm cho ông T7. Bà T5 không liên lạc được với ông T7 nên không biết lý do vì sao ông T7 sang tên cho ông T. Khi Toà án đến đo đất, bà T3 gọi điện thoại thông báo thì bà T5 mới biết sự việc ông T chuyển nhượng đất cho ông L và việc tranh chấp giữa ông L với ông T1.

Bà T5 đồng ý trả lại cho ông T7 số tiền đã vay 1.500.000.000 đồng, bà T5 có yêu cầu độc lập:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 009446, quyển số 07-2019TP/CC-SCCHDGD ngày 17/7/2019 tại Văn phòng C Mới giữa ông Nguyễn Hữu L1 (do bà Trần Thị Thanh T5 làm đại diện) với ông Đỗ Kim T7;

- Hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 4490, quyển số 06TP/CC-SCCHDGD ngày 04/6/2020 tại Văn phòng C2 giữa ông Đỗ Kim T7 với ông Trần Đức T;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4718, quyển số 06TP/CC-SCCHDGD ngày 10/6/2020 tại Văn phòng C2 giữa ông Đỗ Kim T7, bà Đinh Thị Hồng B (do ông Trần Đức T làm đại diện) với ông Trần Đức L;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 014958, quyển số 06/2022TP/CC-SCCHDGD ngày 28/7/2022 tại Văn phòng C1 giữa ông Trần Đức L (do bà Nguyễn Thị Thu P làm đại diện) với ông Võ Văn T1;

- Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 015525, quyển số 07/2022TP/CC-SCCHDGD ngày 08/08/2022 tại Văn phòng C1 giữa Ngân hàng V với ông Võ Văn T1 và bà Nguyễn Thị T6;

Bà T5 và bà T3 sẽ tự thoả thuận với nhau về việc tách giấy chứng nhận phần đất bà T5 đã mua của ông L1, trường hợp không tách được sổ thì bà T5 đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông L1, bà T3.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đức T trình bày:

Ông T và bà T5 có mối quan hệ làm ăn với nhau; giữa năm 2020, bà T5 giới thiệu cho ông T mua thửa đất số 181 của ông Đỗ Kim T7, giá chuyển nhượng 4.500.000.000 đồng; tại thời điểm chuyển nhượng, đất không có tranh chấp, ông T7 có đưa ông T đến xem đất, khi đến xem đất có vợ chồng bà Nguyễn Thị Hữu T3 đang sinh sống nhưng bà T3 giải thích là người thuê đất, đến hết hạn hợp đồng thuê sẽ chuyển đi nơi khác, các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 4490, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/6/2020 tại Văn phòng C2. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền ông T đã giao đủ số tiền 4.500.000.000 đồng cho bà T5 theo giấy đặt cọc ngày 09/06/2020; ngày 10/6/2020, ông T ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 181 cho ông L, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng số 4718, quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 01/7/2020 đăng ký biến động sang tên ông Trần Đức L.

Giữa năm 2022, ông L gặp khó khăn về tài chính cần tiền sửa chữa nhà nên ông T giới thiệu cho ông L vay của ông Thừa số tiền 3.000.000.000 đồng. Ông T1, ông L có lập hợp đồng vay tiền ngày 27/06/2022, cùng ngày 27/6/2022, ông T1 giao cho ông L số tiền 2.000.000.000 đồng, còn lại 1.000.000.000 đồng hẹn đến ngày 07/7/2022 giao, khi giao tiền có chứng kiến của bà Nguyễn Thị Thu P.

Ngoài ra, ông L, ông T1 còn thỏa thuận với nhau dùng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 181 để thế chấp Ngân hàng bằng cách ký giả cách hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 181 từ ông L sang ông T1 để làm thủ tục vay tiền Ngân hàng. Sau khi Ngân hàng giải ngân, ông T1 sẽ giao số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại cho ông L.

Ngày 27/06/2022, ông T chứng kiến việc ông L và ông T1 ký cam kết viết tay nhờ vay vốn hộ có nội dung: *"Trong quá trình thực hiện do nhu cầu vay vốn*

ông L ký chuyển nhượng mảnh đất trên để ra tên ông T1 đưa ngân hàng vay vốn và không phải mua bán, chuyển nhượng cho ông T1".

Sau khi vay tiền Ngân hàng, ông T1 và bà T đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9540033.22.602 ngày 08/08/2022 với Ngân hàng V tại Văn phòng C1 số công chứng 015525, quyển số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD và đã được Ngân hàng giải ngân nhưng ông T1 không thực hiện thỏa thuận, không giao số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại cho ông L, ông T1 chuyển tiền trực tiếp từ tài khoản của ông Thừa S 210.120.679 tại Ngân hàng A cho ông T. Tổng số tiền ông T1 đã giao cho ông L là 2.320.000.000 đồng.

Ông T thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông L; không có ý kiến đối với yêu cầu của Ngân hàng V; không đồng ý với toàn bộ yêu cầu độc lập của bà T5 cũng như lời khai mà bà T5 đã cung cấp cho Toà án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hữu T3 trình bày.

Bà T3 là con gái của ông Nguyễn Hữu L1. Ông L1 là chủ sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 343,9m^2 (trong đó có 160m^2 đất ở đô thị) thuộc thửa số 181, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại số B, đường T, tổ I, khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số BO793598, số vào sổ CH01432 do UBND thành phố T cấp ngày 22/10/2013. Nguồn gốc đất là do ông nội của bà T3 để lại cho ông L1. Trên đất có 01 căn nhà cấp 04 do ông L1 xây dựng vào năm 2019, ông L1 xây dựng nhà xong được khoảng 04 tháng thì chết.

Do cần tiền để cất nhà nên ngày 02/5/2019, ông L1 có chuyển nhượng cho bà T5 diện tích đất khoảng 143m^2 (trong đó có 80m^2 đất thổ cư) là một phần diện tích của thửa đất số 181; phần chuyển nhượng cho bà T5 là phần đất trống có tứ cận: hướng bắc giáp mương thoát nước, hướng nam phần đất còn lại, hướng đông giáp với bà Nguyễn Thị Đ, hướng tây giáp đường bê tông. Chiều ngang là khoảng 05 mét (tính từ mương thoát nước đến mép nhà) chiều dài khoảng 20 mét; giá chuyển nhượng 1.200.000.000 đồng; bà T5 đã giao đủ tiền cho ông L1 và bà T3 số tiền 1.200.000.000 đồng; hai bên làm giấy thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu và bên bà T5 ghi nội dung, bà T3 và ông L1 cùng ký tên nhận đủ tiền của bà T5 trong giấy đặt cọc ngày 02/5/2019. Sau khi nhận đủ tiền, ông L1 và bà T3 đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T5 đi làm thủ tục tách thửa và sang tên đối với phần đất đã bán cho bà T5.

Ông L1 chết ngày 04/11/2019, sau khi ông L1 chết bà T3 tiếp tục quản lý sử dụng toàn bộ diện tích đất thuộc thửa số 181, kể cả phần đã chuyển nhượng cho bà T5. Ông L1 chết được khoảng 03 tháng, bà T3 đến Văn phòng Công chứng Sở Sao trích lục hồ sơ thì phát hiện bà T5 đã làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ nhà đất của ông L1 cho người khác. Bà T3 có yêu cầu bà T5 làm thủ tục tách sổ đối với phần đất mà ông L1 bán cho bà T5 để trả lại sổ của phần đất còn lại cho bà T3 thì bà T5 hẹn mà không thực hiện. Trong quá trình bà T3 sinh sống có ông L đến nhà yêu cầu mẹ con bà T3 phải trả lại nhà cho ông L với lý do nhà đất của ông L và cho bà T3 xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông L. Ông L còn thỏa thuận mua phần nhà đất còn lại nhưng bà T3 không đồng ý bán cho

ông L. Ngoài ra, bà T3 hoàn toàn không biết gì đến việc ông L1 làm giấy ủy quyền và giấy chuyển nhượng đất cho bà T5.

Bà T3 khẳng định ông L1 chỉ chuyển nhượng một phần đất cho bà T5, phần đất còn lại gia đình bà T3 đã cất nhà và sinh sống cho đến nay. Bà T3 đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho bà T5 phần đất đã chuyển nhượng, phần còn lại bà T3 yêu cầu bà T5 phải tách thửa để trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà T3. Bà T5, ông L, ông T1 muốn mua đất của bà T3 thì phải thương lượng giá và trả tiền cho bà T3. Việc bà T5 làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ nhà đất của gia đình bà T3 là không đúng. Bà T3 yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

- Hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 003959, quyển số 05TP/CC-SCCHDGD ngày 03/5/2019 tại Văn phòng C3 giữa ông Nguyễn Hữu L1 với bà Trần Thị Thanh T5;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 009446, quyển số 07-2019TP/CC-SCCHDGD ngày 17/7/2019 giữa ông Nguyễn Hữu L1 (do bà Trần Thị Thanh T5 làm đại diện) với ông Đỗ Kim T7, tại Văn phòng Công chứng Thành Phố M;

- Hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 4490, quyển số 06TP/CC-SCCHDGD ngày 04/6/2020 tại Văn phòng C2 giữa ông Đỗ Kim T7 với ông Trần Đức T;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4718, quyển số 06TP/CC-SCCHDGD ngày 10/6/2020 tại Văn phòng C2 giữa ông Đỗ Kim T7, bà Đinh Thị Hồng B (do ông Trần Đức T làm đại diện) với ông Trần Đức L;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 014958, quyển số 06/2022TP/CC-SCCHDGD ngày 28/7/2022 tại Văn phòng C1 giữa ông Trần Đức T (do bà Nguyễn Thị Thu P làm đại diện) với ông Võ Văn T1;

- Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 015525, quyển số 07/2022TP/CC-SCCHDGD ngày 08/08/2022 tại Văn phòng C1 giữa Ngân hàng V với ông Võ Văn T1 và bà Nguyễn Thị T6;

Cha mẹ của ông Nguyễn Hữu L1 là cụ Nguyễn Văn T10, cụ Nguyễn Thị X đều chết trước ông L1; vợ ông L1 là bà Nguyễn Thị T11 (chết năm 2017); ông L1, bà T11 có 01 người con là bà Nguyễn Thị Hữu T3; ngoài ra, ông L1 không còn người con nuôi, con ngoài giá thú nào khác.

Căn nhà cấp 04 do ông L1 xây dựng trên phần đất tranh chấp, bà T3 và ông T11 chỉ sinh sống không có đóng góp vào việc tạo lập đất, các tài sản gắn liền trên đất.

Bà T3 yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp và hợp đồng ủy quyền nhưng không có đơn yêu cầu độc lập đối với vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Quốc T4 trình bày:

Ông T4 không có ý kiến đối với yêu cầu của ông L, Ngân hàng V và bà T5,

yêu cầu Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố T, Văn phòng C2, Văn phòng Công chứng Thành Phố M, Văn phòng C1, Văn phòng C4, bà Nguyễn Thị Thu P, bà Nguyễn Thị T6, bà Đinh Thị Hồng B, ông Đỗ Kim T7 vắng mặt và không có yêu cầu gì đối với vụ án.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/7/2023, sơ đồ giải quyết tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thể hiện: Diện tích đất đo đạc thực tế của thửa số 181, tờ bản đồ số 30 là 332.3m^2 (trong đó: đất ở đô thị 160m^2; đất trồng cây lâu năm 147,4m^2 và đất hành lang bảo vệ mương (CLN) 24,9m^2); trên đất có các tài sản sau: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 106,8m^2; 01 mái che phía trước nhà cấp 4 diện tích 40,3m^2; mái che tôn phía sau nhà cấp 4 diện tích 15,5m^2; hàng rào lưới B40 diện tích (1,6m x 19,17m); hàng rào gạch xây không tô diện tích (1,8m x 08m); sân xi măng diện tích (1,24m x 13,60m); 01 cây khế; 01 mô tơ giếng đóng; trụ bê tông gắn cổng sắt.

Theo biên bản định giá ngày 08/9/2023 của Hội đồng định giá: Đất thổ cư giá 160m^2 x 15.000.000 đồng/m^2= 2.400.000.000 đồng; đất trồng cây lâu năm giá 13.000.000 đồng/m^2 x 172,3m^2 = 2.239.900.000 đồng; 01 căn nhà cấp 4 diện tích 106,8m^2 x 3.908.000 đồng/m^2 x 90% = 375.636.960 đồng; 01 mái che phía trước nhà cấp 4 diện tích 40,3m^2 x 649.000 đồng/m^2 x 90% = 23.539.230 đồng; mái che tôn phía sau nhà cấp 4 diện tích 15,5m^2 x 649.000 đồng/m^2 x 90% = 9.053.550 đồng; hàng rào lưới B40 diện tích (1.6m x 19.17m) x 165.000 đồng/m^2= 5.060.880 đồng; hàng rào gạch xây không tô diện tích (1,8m x 08m) x 538.000 đồng/m^2 x 60% = 4.648.320 đồng; sân xi măng diện tích (1,24m x 13,60m) x 287.000 đồng/m^2 = 4.839.968 đồng; 01 cây khế giá 285.000 đồng; 01 mô tơ giếng đóng giá 5.933.000 đồng; trụ bê tông gắn cổng sắt không định giá. Tổng giá trị tài sản tranh chấp 5.068.896.908 đồng.

Các đương sự thống nhất với kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; không yêu cầu đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản lại. Đối với trụ bê tông gắn cổng sắt không yêu cầu định giá và không có tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 171/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, các điều 147, 184, 227, 228, 229, 235, 254, 266, 267, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 116, 124, 131, 133, 138, 139, 140, 149, 151, 154, 155, 328, 357, 429, 463, 466, 468, 469, 500, 501, 502, 503, 562, 563 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 166, 167, 168 của Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đức L đối với bị đơn ông Võ Văn T1 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 014958, quyển số 06/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/7/2022 tại Văn phòng C1 giữa ông Trần Đức L và ông Võ Văn T1, là vô hiệu.

- Ông Võ Văn T1 được quyền sử dụng diện tích đất theo kế quả đo đạc thực tế 332,3m^2 (trong đó: đất ở đô thị 160m^2; đất trồng cây lâu năm 147,4m^2 và đất hành lang bảo vệ mương (CLN) 24,9m^2) thuộc thửa số 181, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương cùng các tài sản gắn liền với thửa đất số 181 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Ông Võ Văn T1 có trách nhiệm trả cho ông Trần Đức L số tiền 5.068.896.908 đồng (năm tỷ không trăm sáu mươi tám triệu tám trăm chín mươi sáu nghìn chín trăm lẻ tám đồng) giá trị quyền sử dụng đất thuộc thửa số 181, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương cùng giá trị các tài sản gắn liền với đất.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì còn phải trả tiền lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Ông Trần Đức L có trách nhiệm thanh toán cho ông Võ Văn Thừa S tiền 2.824.311.109 đồng (hai tỷ tám trăm hai mươi bốn triệu ba trăm muoi72i một nghìn một trăm lẽ chín đồn), bao gồm: nợ gốc 2.320.000.000 đồng (hai tỷ ba trăm hai mươi triệu đồng) và lãi suất tính đến ngày 10/9/2024 là 504.311.109 đồng (năm trăm lẽ bốn triệu ba trăm mười một nghìn một trăm lẽ chín đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì còn phải trả tiền lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đối với ông Võ Văn T1 và bà Nguyễn Thị T6 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Ông Võ Văn T1 và bà Nguyễn Thị T6 có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền 6.216.936.778 đồng (sáu tỷ hai trăm mười sáu triệu chín trăm ba mươi sáu nghìn bảy trăm bảy mươi tám đồng) bao gồm:

+ Nợ gốc 4.949.735.000 đồng, trong đó nợ gốc của hợp đồng tín dụng số 6057260.22 là 3.102.221.000 đồng và hợp đồng tín dụng số 8428958.22 là 1.847.514.000 đồng.

+ Lãi phát sinh đến ngày 10/9/2024 gồm lãi trong hạn 349.441.374 đồng và

lãi quá hạn 917.760.404 đồng.

- Ông Võ Văn T1 và bà Nguyễn Thị T6 tiếp tục trả lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 11/9/2024 đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q;

- Trường hợp ông Võ Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thanh K1 thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q thì Ngân hàng có quyền yêu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO793598, số vào sổ cấp GCN CH01432 do UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/10/2013, cập nhật biến động ngày 05/8/2022 mang tên ông Võ Văn T1 theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 015525, quyển số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C ngày 08/8/2022 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất đã thế chấp để thu hồi nợ.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Thanh T5 về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền – Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất – Hợp đồng thế chấp".

4. Về chi phí tố tụng:

Ông Võ Văn T1 phải chịu chi phí tố tụng 4.722.609 đồng (bốn triệu bảy trăm hai mươi hai nghìn sáu trăm lẽ chín đồng) để trả cho ông Trần Đức L.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Võ Văn T1 phải chịu án phí 119.285.834 đồng (một trăm mười chín triệu hai trăm tám mươi lăm nghìn tám trăm ba mươi bốn đồng).

- Ông Trần Đức L phải chịu án phí 88.486.222 đồng (tám mươi tám triệu bốn trăm tám mươi sáu nghìn hai trăm hai mươi hai đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số AA/2021/0002935 ngày 17/5/2023. Ông Trần Đức L còn phải nộp số tiền 87.586.222 đồng (tám mươi bảy triệu năm trăm tám mươi sáu nghìn hai trăm hai mươi hai đồng).

- Bà Trần Thị Thanh T5 phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận là 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0002260 ngày 19/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp 56.539.000 đồng (năm mươi sáu triệu năm trăm ba mươi chín nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số AA/2023/0000708 ngày 31/8/2023.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 03/10/2024, bị đơn ông Võ Văn T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T6 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận cho ông T1 được quyền sở hữu GCNQSDĐ số BO 793598, thửa số 181, tờ bản đồ số 30, diện tích 343,9m^2 do ông T1 đứng tên. Ngày 15/10/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hữu T3 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm trả nhà đất cho bà T3. Ngày 17/10/2024, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 58/QĐKN-VKS-DS đối với một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án theo hướng tuyên hủy nội dung đăng ký biến động ông Nguyễn Văn T12 tại trang 4 GCNQSDĐ số BO793598 ngày 22/10/2013 do UBND thành phố T cấp cho ông Nguyễn Hữu L1; tuyên không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng V, tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 181 vô hiệu; tuyên chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà T5 về việc tuyên các hợp đồng ủy quyền, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp vô hiệu; về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu giữa bà T5 với ông L1, giữa bà T5 với ông T7, giữa bà T5 với bà B với ông L, do các đương sự không có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên các đương sự được quyền khởi kiện bằng vụ án khác, ghi nhận bà T5 tự nguyện trả cho ông T7 1.500.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn ông T12 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T3 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T6 có yêu cầu giải quyết vắng mặt; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng V giữ nguyên yêu cầu độc lập; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do đây là hợp đồng chuyển nhượng chứ không phải hợp đồng vay. Ông T12 đã chuyển khoản cho ông L với số tiền 3.200.000.000 đồng và chuyển khoản thêm vài lần nữa. Nếu như ông L vay ông T12 thì phải trả lãi, nhưng bị đơn không nhận được bất cứ khoản tiền trả lãi nào từ nguyên đơn. Bản án sơ thẩm tuyên buộc ông T12 trả tiền 5.068.896.908 đồng cùng giá trị các tài sản trên đất là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

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

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Xét kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn T1:

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thanh T5 và ông Đỗ Kim T7; giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Kim T7 và ông Trần Đức L; giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Đức L và ông Võ Văn T1, các giao dịch này là giao dịch xuất phát từ việc vay mượn tiền thế chấp bằng quyền sử dụng đất bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giấy tờ, các bên không thực hiện thanh toán tiền chuyển nhượng, không giao nhận đất, thực tế trên đất có nhà của ông L1 và các tài sản khác bà T3 (con gái ông L1) đang quản lý, sử dụng, do đó các giao dịch ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng, các GCNQSDĐ bị vô hiệu do giao dịch giả tạo và có đối tượng không thực hiện được quy định tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng:

Xuất phát từ các giao dịch nêu trên vô hiệu, ông T1 dùng GCNQSDĐ không hợp lệ thế chấp ngân hàng, thời điểm ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trên đất có nhà của ông L1, bà T3 đang quản lý sử dụng nhà, đất, văn bản báo cáo thẩm định của ngân hàng T15:*"Chủ tài sản người đang sử dụng tài sản vắng mặt"*. Như vậy, tại thời điểm Ngân hàng V thẩm định ngân hàng biết người quản lý nhà, đất không phải ông T1, bà T3, nhưng không có tài liệu lấy ý kiến của bà T3, nên hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng V và ông T1, bà T6 vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ngân hàng phát mãi thửa đất số 181 để thu hồi nợ.

Xét kháng cáo của bà T3 yêu cầu Toà án trả lại thửa đất số 181 cho bà T3:

Xét, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu, căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà T3 và các đương sự không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không đặt ra xem xét, các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án khác nếu có yêu cầu, nên chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà T3.

Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương sửa một phần bản án sơ thẩm:

Như phân tích trên các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu do giao dịch giả tạo và có đối tượng không thực hiện được, hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng V và ông T1, bà T6 vô hiệu do bà T3 là người quản lý

nhà, đất vắng mặt nhưng không có tài liệu nào lấy ý kiến của bà T3, kháng nghị của của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có căn cứ.

Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và bà T1 lập ngày 28/7/2022 là vô hiệu. Ông L có trách nhiệm thanh toán cho ông Thừa số tiền 2.824.311.109 đồng, bao gồm nợ gốc 2.320.000.000 đồng, lãi suất 504.131.109.000 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của ngân hàng, Toà án tuyên buộc ông T1 và bà T6 có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng V số tiền 6.216.936.778 đồng. Toà án chấp nhận các yêu cầu trên là có căn cứ.

Đối với các phần quyết định của Toà án tuyên không phù hợp: Giao quyền sử dụng đất cho ông T13 và bà Thanh quản L2 sử dụng, ông T1, bà T6 bồi hoàn lại giá trị đất cho ông L; không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T5; chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng V, tuyên buộc trường hợp ông T1, bà T6 không trả nợ gốc và lãi đúng hạn có quyền phát mãi tài sản là giải quyết không đúng quy định pháp luật, xâm phạm đến quyền lợi của bà T3, bà T5.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng:

Tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn huỷ nội dung đăng ký biến động ông Nguyễn Văn T12 tại trang 4 GCNQSDĐ số B0793598.

T14 không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng V về công nhận hợp đồng thế chấp.

Tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà T5 về việc tuyên huỷ các hợp đồng uỷ quyền, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp do vô hiệu. Về giải quyết hậu quả các hợp đồng vô hiệu giữa bà T5 với bà T3; giữa bà T5 với ông T7, bà B; giữa ông T7, bà B với ông L, không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên nên các đương sự tranh chấp giải quyết bằng vụ án khác.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố T, Văn phòng C1, Văn phòng C4, Văn phòng C2, bà Nguyễn Thị T6, bà Đinh Thị Hồng B, ông Đỗ Kim T7 có yêu cầu xét xử vắng mặt; Văn phòng Công chứng Thành Phố M, bà Nguyễn Thị Thu P, ông Lương Quốc T4, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng gồm: ông Trương Công H1, ông Trương Văn K, bà Phan Thị H3 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; người đại diện hợp pháp của Ngân hàng ông Phạm Huy H2 yêu cầu tiếp tục phiên tòa; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo mảnh trích lục địa chính ngày 25/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/7/2023 của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện: Diện tích đất tranh chấp 332,3m^2 thuộc thửa số 181, tờ bản đồ số 30, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Tài sản trên đất gồm có: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 106,8m^2, kết cấu: mái tole, vách tường, nền gạch men do ông L1 xây dựng năm 2019, mái che bằng tole, cột sắt, nền gạch diện tích 40,3m^2 (trước nhà cấp 4) do ông L1 xây dựng có gắn 01 cổng sắt; mái che bằng tole, cột sắt, nền gạch diện tích 40,3m^2 (sau nhà cấp 4) do ông L1 xây dựng; hàng rào lưới B40, trụ xi măng, chân móng gạch cao 20cm (cao 1,6m x dài 19,17m); hàng rào gạch xây không tô (cao 1,8m x dài 08m); 01 cây khế; 01 sân xi măng (ngang 1,24m x dài 13,60m); 01 mô tơ giếng đóng; 02 trụ bê tông có gắn hai cánh cổng bằng sắt xây liên tiếp với hàng rào gạch (04m^3/trụ), tài sản hiện nay do bà T3 (con của ông L1), ông T4 (chồng của bà T3) quản lý sử dụng.

[2.2] Hồ sơ vụ án thể hiện:

Ông Nguyễn Hữu L1, sinh năm 1949 (chết ngày 28/11/2019 theo Trích lục khai tử số 1326/TTKT-BS ngày 28/11/2019 của UBND phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương) là chủ sử dụng phần đất diện tích 343,9m^2 (đo đạc thực tế 332,3m^2 thuộc thửa số 181 nêu trên theo GCNQSDĐ số BO 793598, số vào sổ CH01432 do UBND thành phố T cấp ngày 22/10/2013 (nguồn gốc đất do mẹ để lại). Ông L1 có vợ là bà Nguyễn Thị T11, sinh năm 1949 (chết năm 2017); ông L1, bà T11 có 01 người con là bà Nguyễn Thị Hữu T3.

Ngày 02/5/2019, ông L1 và bà T5 lập giấy thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung: Ông L1 bán cho bà T5 một khu đất trống giáp mái tường mới, diện tích ngang 6,5m x dài hết đất = 143m^2 tạm tính (có 80m^2 thổ cư), tờ bản đồ số 30, số thửa 181 với giá 1.200.000.000 đồng; phương thức thanh toán: Đ, bà T5 đưa trước cho ông L1 800.000.000 đồng; đợt 2, sẽ giao thêm 400.000.000 đồng, ông L1 giao toàn bộ hồ sơ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chính và toàn bộ giấy tờ cần bổ sung, bà T5 đi làm thủ tục, sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hẹn ra Phòng công chứng làm thủ tục chuyển quyền

sử dụng đất cho bà T5 và nhận đủ số tiền còn lại; bà T3 đã nhận đủ tiền (bút lục số 311).

Ngày 03/5/2019, ông L1 và bà T5 lập Hợp đồng ủy quyền số công chứng 003959, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3, có nội dung: Ông L1 ủy quyền cho bà T5 nhân danh ông L1 thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất, thời hạn ủy quyền 10 năm, thù lao ủy quyền 500.000 đồng.

Ngày 17/7/2019, bà T5 (đại diện theo ủy quyền của ông L1) và ông T7 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 009446, quyển số 07/2019 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C Mới, có nội dung: Ông L1 chuyển nhượng cho ông T7 toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa số 181 nêu trên với giá 30.000.000 đồng. Ngày 14/02/2020, đăng ký biến động sang tên ông Đỗ Kim T7.

Ngày 04/6/2020, ông T7, bà H4 và ông T6 lập Hợp đồng ủy quyền số công chứng 4490, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2, có nội dung: Ông T7, bà H4 ủy quyền cho ông T6 nhân danh ông T7, bà H4 thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất, thời hạn ủy quyền 29 năm, thù lao ủy quyền 500.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng ủy quyền, ngày 09/6/2020, bà T5 và ông T6 lập hợp đồng nhận tiền cọc sang nhượng thửa đất số 181 với số tiền 4.500.000.000 đồng, nội dung của hợp đồng thể hiện ông T6 đã giao và bà T5 đã nhận đủ số tiền 4.500.000.000 đồng.

Ngày 10/6/2020, ông T6 (đại diện theo ủy quyền của ông T7, bà H4) và ông L lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4718, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2, có nội dung: Ông T7, bà H4 chuyển nhượng cho ông L toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa số 181 nêu trên với giá 150.000.000 đồng. Ngày 01/7/2020, đăng ký biến động sang tên ông Trần Đức L.

Ngày 27/6/2022, ông T12 và ông L lập "hợp đồng vay tiền có biện pháp bảo đảm", có nội dung: Ông T12 cho ông L vay 3.000.000.000 đồng, lãi suất 02%/năm, hôm nay giao 2.000.000.000 đồng còn 1.000.000.000 đồng, để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ ông L thế chấp cho ông T12 quyền sử dụng đất của thửa đất số 181, quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận này sẽ được ông T12 trả lại cho ông L khi ông L đã trả hết nợ cho ông T12.; mục đích vay tiền: sửa chữa, tân trang nhà cửa; thời hạn vay 09 tháng kể từ ngày 27/6/2022; phương thức trả: tiền gốc sẽ được ông L trả cho ông T12 một lần bằng tiền mặt vào ngày 27/3/2023; cam kết: ngày 27/6/2022, ông T12 giao 2.000.000.000 đồng, còn 1.000.000.000 đồng hẹn đến ngày 07/7/2022 giao nốt, đồng thời ông T12, ông L đã ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng C5 hết thời hạn hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng trả lại tài sản cho ông L. Ngày 15/7/2022, ông T12 nhờ ông L ký tờ biên bản thỏa thuận thanh toán tiền mua đất tại Ngân hàng V để ông T12 làm tránh thuế hạn mức nên ông L ký giả tạo để ông T12 làm hạn mức vay Ngân hàng V và hẹn thứ hai tức 18/7/2022 ông T12 giải ngân tiếp 1.000.000.000 đồng theo hợp đồng này. Cùng ngày 27/6/2022, ông T12 và ông T6 (cha của ông L) lập giấy cam kết, có nội dung: Ông L do nhu cầu không vay vốn được Ngân hàng nên ông L có nhờ ông T12 đứng tên vay hộ tài sản địa chỉ thửa đất 181; trong quá trình thực hiện ông L ký chuyển nhượng mảnh đất trên để ra tên ông T12 đưa vào Ngân hàng vay

vốn và không phải mua bán chuyển nhượng cho ông T12, do nhu cầu cần tiền đưa trước cho ông L, ông T12 có mượn của bà P 2.000.000.000 đồng, sau khi Ngân hàng giải ngân 3.200.000.000 đồng ông T12 sẽ trả cho bà P và sẽ đưa tiếp cho ông L 1.000.000.000 đồng.

Ngày 27/7/2022, ông L và bà P lập Hợp đồng ủy quyền số công chứng 014955, quyển số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1, có nội dung: Ông L ủy quyền cho bà P nhân danh ông L thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất, thời hạn ủy quyền 01 năm, thù lao ủy quyền 500.000 đồng.

Ngày 28/7/2022, bà P (đại diện theo ủy quyền của ông L) và ông T12 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 014958, quyển số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1, có nội dung: Ông L chuyển nhượng cho ông T12 toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa số 181 nêu trên với giá 500.000.000 đồng. Ngày 05/8/2022, đăng ký biến động sang tên ông Võ Văn T1.

Ngày 08/8/2022, ông T1, bà T6 và Ngân hàng V lập Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 015525, quyển số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 181 nêu trên để đảm bảo cho các hợp đồng tín dụng giữa ông T1, bà T6 với Ngân hàng. Hợp đồng thế chấp đã được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T vào ngày 08/8/2022.

[2.3] Xét, bà T3, bà T5 thống nhất trình bày ông L1 có chuyển nhượng một phần đất thuộc thửa số 181 cho bà T5 nhưng không làm thủ tục tách thửa được nên ông L1 làm giấy ủy quyền cho bà T5 toàn bộ thửa đất số 181, ông L1, bà T3 đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng 1.200.000.000 đồng; trên cơ sở hợp đồng ủy quyền của ông L1, bà T5 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 181 cho ông T7, theo bà T5 trình bày việc bà T5 ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T7 là để vay ông T7 số tiền 1.500.000.000 đồng và cầm GCNQSDĐ của ông L1 cho ông T7 để làm tin, quá trình tố tụng ông T7 không có văn bản trình bày ý kiến và yêu cầu giải quyết vắng mặt, ngoài lời trình bày thì bà T5 không còn tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh giao dịch giữa bà T5 với ông T7 là giao dịch vay tiền.

Đối với giao dịch đặt cọc giữa bà T5 với ông T6, theo chứng cứ ông T6 cung cấp là giấy đặt cọc ngày 09/6/2022, bà T5 đã ký và ghi đã nhận đủ số tiền 4.500.000.000 đồng nhưng chưa được cấp sơ thẩm xem xét đánh giá, nếu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết thì không đảm bảo xét xử hai cấp.

Đối với giao dịch giữa ông L và ông T1, hai bên đều thống nhất trình bày ông T1 cho ông L vay 3.000.000.000 đồng, ông T1 đã giao cho ông L 2.320.000.000 đồng và ông L đã nhận số tiền này, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/7/2022, thì ngày 27/6/2022 hai bên có ký thỏa thuận và cam kết vay tiền; đây là các tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông T1 là giao dịch giả tạo che dấu cho giao dịch vay tiền.

Thực tế trên đất tranh chấp có tài sản của ông L1 xây dựng, thời điểm bà T5 – ông T7, ông T7 – ông L, ông L – ông T1 giao kết hợp đồng chuyển nhượng

đất không có thỏa thuận về tài sản trên đất, các bên chưa tiến hành giao nhận đất, đất tranh chấp và tài sản trên đất hiện nay vẫn do bà T3 quản lý sử dụng nên hợp đồng có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự; thời điểm Ngân hàng thẩm định để cho vay thì ông T1, bà T3 đều thống nhất trình bày là ông T1, bà T3 có biết việc thẩm định hiện trạng tài sản của Ngân hàng và có mặt tại buổi xem xét thẩm định hiện trạng đất thế chấp, Ngân hàng trình bày nhận thế chấp đất không có tài sản trên đất.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông L với ông T1 vô hiệu, còn hợp đồng vay giữa ông L với ông T1 có hiệu lực pháp luật; căn cứ các Điều 124, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, ông L có trách nhiệm phải trả cho ông Thừa số tiền đã vay 2.320.000.000 đồng, lãi suất phát sinh 504.311.109 đồng, tổng cộng 2.824.311.109 đồng; ông T1 phải trả lại cho ông L thửa đất số 181 cùng các tài sản gắn liền với đất, việc buộc ông T1 phải trả lại quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của ngân hàng do ngân hàng là người thứ ba ngay tình nên ông T1 tiếp tục được sử dụng quyền sử dụng thuộc thửa đất số 181 và phải có trách nhiệm thanh toán cho ông L giá trị đất cùng các tài sản gắn liền với đất số tiền 5.068.896.908 đồng là chưa đúng, vì thực tế giao dịch giữa ông L với ông T6 chỉ là giao dịch vay tiền, không có việc ông L, ông T1 giao nhận đất và tài sản trên đất, đất hiện nay đã thế chấp cho ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay tín dụng tại ngân hàng của ông T1.

Về lãi suất, ông L, ông T1 đều thống nhất trình bày mức lãi suất cho vay là 02%/tháng, tức 24%/năm, căn cứ Điều 468 Bộ luật Dân sự thì mức lãi suất trong hạn không được vượt quá 20%/năm, tương đương 1,66%/tháng; căn cứ Điều 466 Bộ luật Dân sự và Điều 5 Nghị quyết 01/2019/NĐ-HĐTPngày 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 thì ngoài lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả, còn tiền lãi trên nợ lãi chưa trả, tiền lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả. Tòa án cấp sơ thẩm, căn cứ theo khoản 2 Điều 468 xác định mức lãi suất là 10%/năm tương đương 0,83%/tháng, về thời gian tính lãi đối với số tiền 2.000.000.000 đồng bắt đầu tính lãi từ ngày 27/6/2022, số tiền 320.000.000 đồng tính lãi từ ngày 20/9/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm là chưa phù hợp quy định.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, quá trình giải quyết vụ án bà T3 có yêu cầu hủy các hợp đồng ủy quyền ngày 03/5/2019 giữa ông Nguyễn Hữu L1 với bà Trần Thị Thanh T5, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2019 giữa ông Nguyễn Hữu L1 (do bà Trần Thị Thanh T5 làm đại diện) với ông Đỗ Kim T7, hợp đồng ủy quyền ngày 04/6/2020 giữa ông Đỗ Kim T7 với ông Trần Đức T, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2020 giữa ông Đỗ Kim T7, bà Đinh Thị Hồng B (do ông Trần Đức T làm đại diện) với ông Trần Đức L, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/7/2022 giữa ông Trần Đức L (do bà Nguyễn Thị Thu P làm đại diện) với ông Võ Văn T1, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 08/08/2022 giữa Ngân hàng V với ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị T6 nhưng bà T3 không có đơn yêu cầu độc lập nên Tòa án không xem xét yêu cầu của bà T3. Trường hợp bà T3 và bà T5 có tranh chấp liên quan

đến hợp đồng đặt cọc lập giữa bà T5 với ông L1 và hợp đồng ủy quyền giữa ông L1 với bà T5 thì có quyền khởi kiện thành một vụ án khác là chưa đảm bảo quyền lợi của bà T3, vì thực tế hiện nay tài sản tranh chấp bà T3 đang quản lý sử dụng, việc xem xét giải quyết trong cùng vụ án mới đảm bảo giải quyết triệt để, chính xác và đảm bảo quyền lợi cho bà T3 (người thừa kế của ông L1). Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/8/2023 (bút lục số 457 – 458) bà T3 có các yêu cầu nêu trên. Trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm cần hướng dẫn bà T3 làm đơn yêu cầu độc lập để xem xét giải quyết trong cùng một vụ án. Nếu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết giao dịch giữa ông L1 với bà T5 thì không đảm bảo xét xử hai cấp, làm mất quyền kháng cáo của đương sự theo quy định tại Điều 17 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về tài sản trên đất tranh chấp không thế chấp, không thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp (ông T1, bà T6), căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 218, Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015, Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo ải về"Quyết định số 299/QĐ-CAngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì trường hợp này, khi giải quyết Tòa án phải dành cho chủ sở hữu nhà trên đất được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó nếu họ có nhu cầu. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên ngân hàng có quyền yêu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 181 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ là chưa đúng, không đảm bảo quyền lợi của bà T3.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại, kháng cáo của bị đơn ông T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T6, bà T3 là có cơ sở chấp nhận một phần.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là có cơ sở chấp nhận một phần.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp một phần.

Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 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 phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T6, bà Nguyễn Thị Hữu T3.

Hủy Bản án Bản án dân sự sơ thẩm số 171/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Võ Văn T1 và bà Nguyễn Thị T6 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003296 ngày 23/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Trả cho bà Nguyễn Thị Hữu T3 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003221 ngày 16/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng