

Bản án số: 04/2024/KDTM-PT

Ngày: 29-3-2024.

V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy HĐ thế chấp QSDĐ*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Sang.

Các Thẩm phán: Ông Trần Tuấn Vũ;

Ông Nguyễn Văn Nam.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Oanh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:**
Ông Nguyễn Trần An – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 29 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 14/2023/TLPT-KDTM, ngày 28-12-2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2023/KDTM-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 03/2024/QĐ-PT, ngày 22 tháng 02 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 01/2024/QĐ-PT, ngày 12-3-2024; giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng Vietcombank; địa chỉ trụ sở: Số 198, Trần Quang Khải, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nghiêm Xuân T, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Hoài P, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- Chi nhánh Tây Ninh; vắng mặt có ủy quyền.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P: ông Trần Hoàng P1, sinh năm 1986; chức vụ: Trưởng phòng khách hàng - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh Tây Ninh; địa chỉ liên hệ: Số 313, Đường 30/4, khu phố 1, Phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- *Bị đơn*: Công ty TNHH Một thành viên Đình Cát H, cư trú tại: số 69, đường Hoàng Lê Kha, Phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh

Người đại diện theo pháp luật: ông Đình Cát H, chức vụ: Giám đốc; vắng mặt.

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

+ Ông Đình Cát H, sinh năm 1981; cư trú tại: số 69, Đường Hoàng Lê Kha, khu phố 7, Phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

+ Bà Bùi Thị Q, sinh năm 1985; cư trú tại: tổ 8, ấp PA, xã PT, huyện GD, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

+ Ông Bùi Văn C, sinh năm 1965 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1967; cùng cư trú tại: số 8, hẻm 10, tổ 8, ấp PA, xã PT, huyện GD, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1948; cư trú tại: đường Nguyễn Chí Thanh, khu phố 6, Phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

+ Ông Đình Văn L, sinh năm 1957 (chết ngày 21/6/2021);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đình Văn L: bà Nguyễn Thị S, ông Đình Cát H, bà Đình Thị Phương T.

+ Bà Phạm Thị Thiên H, sinh năm 1973 và chị Ngô Thị Thảo L, sinh năm 2000; cùng cư trú tại: hẻm 20, đường Tua Hai, khu phố 2, Phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt có ủy quyền.

Người đại diện theo ủy quyền của bà S, chị H, chị L: Ông Trần Hoàng N, sinh năm: 1998; cư trú tại: ấp BC, xã NĐ, huyện CT, tỉnh Tây Ninh (Theo Hợp đồng ủy quyền số 10070 quyền số 50/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2022); có đơn xin vắng mặt.

+ Bà Đình Thị Phương T; sinh năm: 1985; cư trú tại: hẻm 43, đường Trường Đông, ấp TL, xã TĐ, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Phước H, sinh năm 1959; cư trú tại: số 14/6, đường Nguyễn Văn Rốp, khu phố 6, phường IV, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt có ủy quyền.

+ Bà Bùi Bạch N, sinh năm 1960; cư trú tại: số 162A/16 Nguyễn Huệ, phường 8, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long; vắng mặt có ủy quyền.

+ Ông Lê Thành N, sinh năm 1970 và bà Đinh Thị Thu T, sinh năm 1968; cùng cư trú tại: tổ 4, ấp TH, xã TB, huyện TB, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt có ủy quyền.

Người đại diện theo ủy quyền của ông PH, bà N, ông N, bà Thu T: ông Phạm Ngọc H1, sinh năm: 1962; cư trú tại: khu phố Ninh Nghĩa, phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (Theo các văn bản ủy quyền: Hợp đồng ủy quyền số 2569 quyền số 13/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/6/2023; Giấy ủy quyền 005496 ngày 02/6/2023; Hợp đồng ủy quyền số 2578 quyền số 13/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/6/2023); có mặt.

+ Ông Bùi Văn Cà, sinh năm 1956 và bà Nguyễn Thị Điệp, sinh năm 1959; cùng cư trú tại: tổ 8, ấp PA, xã PT, huyện GD, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Hy, cư trú tại: tổ 8, ấp PA, xã PT, huyện GD, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

+ Ông Bùi Văn Đ (chết năm 2018); Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ gồm: Bà H, ông Bùi Văn D, Bùi Văn T, Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị Đ, Bùi Văn P, Bùi Thị T, Bùi Thành Tr và Bùi Văn Tr1.

+ Ông Bùi Văn T, sinh năm 1972 và bà Phan Bích Liễu, sinh năm 1974; cùng cư trú tại: số 3, hẻm 10, tổ 8, ấp PA, xã PT, huyện GD, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

+ Ông Bùi Văn D, sinh năm 1969 và bà Lê Thị Thu Thủy, sinh năm 1970; cùng cư trú tại: hẻm 10, tổ 8, ấp PA, xã PT, huyện GD, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

+ Bà Đoàn Thị T1, sinh năm 1975 và ông Bùi Văn P, sinh năm 1978; cùng cư trú tại: số 1, hẻm 10, tổ 8, ấp PA, xã PT, huyện GD, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

+ Bà Bùi Thị T, sinh năm 1980; cư trú tại: ấp Phước Đông, xã Phước Thạnh, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

+ Bà Bùi Thị C1, sinh năm 1974; cư trú tại: ấp 5, xã Bàu Đồn, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

+ Bà Bùi Thị Đ2, sinh năm 1978; cư trú tại: ấp CD, xã HT, huyện GD, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

+ Ông Bùi Thành Tr, sinh năm 1982; cư trú tại: tổ 8, ấp PA, xã PT, huyện GD, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

+ Ông Bùi Văn Tr1, sinh năm 1985; cư trú tại: hẻm 10, tổ 8, ấp PA, xã PT, huyện GD, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

+ Ông Bùi Văn H1, sinh năm 1987; cư trú tại: số 8, hẻm 10, tổ 8, ấp PA, xã PT, huyện GD, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Phước H, bà Bùi Bạch N, ông Lê Thành N, bà Đinh Thị Thu T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

Vào ngày 10/05/2017, ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Ninh (ngân hàng) (bên cho vay) và công ty TNHH MTV Đinh Cát H (công ty Đinh Cát H) (bên vay) ký kết hợp đồng số 0296/TN1/17 NH về việc cho vay tiền theo hạn mức tín dụng; nội dung chính như sau:

- Hạn mức cho vay là 19.000.000.000 (mười chín tỷ) đồng; thời hạn vay là 06 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên từng giấy nhận nợ; mục đích bổ sung vốn kinh doanh; lãi suất thỏa thuận theo từng lần ký nhận nợ. Biện pháp bảo đảm tiền vay là thế chấp 12 loại tài sản:

1. Quyền sử dụng đất theo GCN QSDĐ, QSHNO&TSKGKVD số CĐ 369006, sổ vào sổ cấp GCN số CS04720 do Sở Tài nguyên – Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 17/6/2016 cho ông Đinh Cát H và bà Bùi Thị Q;

2. Quyền sử dụng đất theo GCN QSDĐ, QSHNO&TSKGKVD số BV 295146, sổ vào sổ cấp GCN số CH01688 do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12/9/2014 cho ông Đinh Cát H và bà Bùi Thị Q;

3. Quyền sử dụng đất theo GCN QSDĐ, số B 456537, sổ vào sổ cấp GCN số 00095QSDĐ/E5 do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 30/12/1992 cho bà Nguyễn Thị S;

4. 01 (Một) xe ô tô tải theo Giấy chứng nhận Đăng ký ô tô số 007399 do Công an tỉnh Tây Ninh cấp ngày 20/01/2016, biển số 70C-072.20;

5. 01 (Một) xe ô tô tải theo Giấy chứng nhận Đăng ký ô tô số 001695 do Công an tỉnh Tây Ninh cấp ngày 11/7/2014, biển số 70C-046.42;

6. 01 (Một) xe ô tô tải theo Giấy chứng nhận Đăng ký ô tô số 007399 do Công an tỉnh Tây Ninh cấp ngày 08/10/2014, biển số 70C-048.99;

7. Quyền sử dụng đất theo GCN QSDĐ, số C777302, sổ vào sổ cấp GCN số 00171QSDĐ/H6 do UBND huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 21/01/1995 cho ông Bùi Văn C;

8. Quyền sử dụng đất theo GCN QSDĐ, QSHN0&TSKGKVD số BE 559318, sổ vào sổ cấp GCN số CH01189 do UBND thị xã Tây Ninh (Nay là thành phố Tây Ninh), tỉnh Tây Ninh cấp ngày 01/9/2011 cho ông Đinh Văn L và bà Nguyễn Thị S;

9. Quyền sử dụng đất theo GCN QSDĐ số V504766, sổ vào sổ cấp GCN số 01225QSDĐ/1362/TT-ĐTĐC(TX) do UBND thị xã Tây Ninh (Nay là thành phố Tây Ninh), tỉnh Tây Ninh cấp ngày 21/8/2002 cho ông Đinh Văn L;

10. Quyền sử dụng đất theo GCN QSDĐ, QSHNO&TSKGKVD số CB 668459, sổ vào sổ cấp GCN số CS04070 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 25/9/2015 cho ông Đinh Cát H và bà Bùi Thị Q;

11. Quyền sử dụng đất theo GCN QSDĐ, QSHNO&TSKGKVD số BB 656797, sổ vào sổ cấp GCN số CH00415 do UBND thị xã Tây Ninh (Nay là thành phố Tây Ninh), tỉnh Tây Ninh cấp ngày 29/9/2010 cho ông Đinh Cát H và bà Bùi Thị Q;

12. Quyền sử dụng đất theo GCN QSDĐ, QSHNO&TSKGKVD số CG992810, sổ vào sổ cấp GCN số CH04414 do UBND thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 22/02/2017 cho ông Đinh Cát H và bà Bùi Thị Q.

Ngày 11/5/2017 đến ngày 12/11/2017, Công ty Đinh Cát H ký nhận nợ và trả nợ nhiều lần. Từ ngày 14/11/2017 đến ngày 05/9/2018, Ngân hàng đã thu hồi nợ gốc được 13.256.000.000 (mười ba tỷ hai trăm năm mươi sáu triệu) đồng từ việc bán các tài sản bảo đảm.

- Ngày 05/12/2018 và ngày 07/12/2018, Ngân hàng đã thu hồi nợ gốc số tiền 2.700.000.000 đồng theo Thỏa thuận tại bản án số 08/2018/KDTM-ST ngày 05/12/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, cụ thể là ông Bùi Văn C, bà Nguyễn Thị L đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền 2.500.000.000 (hai tỷ năm trăm triệu) đồng ngày 05/12/2018, thanh toán tiếp 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng ngày 07/12/2018 và cùng ngày nhận lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số C777302, sổ vào sổ cấp GCN số 00171QSDĐ/H6 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Dầu cấp ngày 21/01/1995, đã xóa đăng ký thế chấp đối với các phần đất trên. Đến nay Công ty Đinh Cát H không thanh toán thêm bất cứ khoản nào.

Tính đến ngày 29/09/2023, Công ty Đinh Cát H còn nợ tổng cộng là 6.192.788.889 (sáu tỷ một trăm chín mươi hai triệu bảy trăm tám mươi tám nghìn tám trăm tám mươi chín) đồng, gồm có nợ tiền gốc: 3.037.204.014 (ba tỷ không trăm ba mươi bảy triệu hai trăm lẻ bốn nghìn không trăm mười bốn) đồng, nợ tiền lãi trong hạn 2.208.896.951 (hai tỷ hai trăm lẻ tám triệu tám trăm chín mươi sáu nghìn chín trăm năm mươi một) đồng; nợ lãi quá hạn 946.687.924 (chín trăm bốn mươi sáu triệu sáu trăm tám mươi bảy nghìn chín trăm hai mươi bốn) đồng.

Ngân hàng yêu cầu công ty Đinh Cát H trả số tiền nợ gốc và lãi nêu trên; nếu công ty Đinh Cát H không trả nợ gốc và lãi, yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp sau đây:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp tại thửa số 245, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại ấp TA, xã AB, huyện CT, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO& TSKGLVĐ số BV 295146, sổ vào sổ cấp GCN số CH01688 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 12/09/2014 cho ông Đinh Cát H và bà Bùi Thị Q (theo hợp đồng thế chấp số 0400/TC-VCBTN1-16 ngày 17/11/2016).

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp tại thửa số 674, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại khu phố 6, Phường IV, Thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO& TSKGLVĐ) số CG 992810, sổ vào sổ cấp GCN số CH0 4414 do Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh cấp ngày 22/02/2017 cấp cho ông Đinh Cát H và bà Bùi Thị Q (theo hợp đồng thế chấp số 0150/TC-VCBTN1-17 ngày 27/4/2017).

3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp tại thửa số 295, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại Phường I, Thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số V 504766, sổ vào sổ cấp GCN số 01225QSDĐ/1362/TT-ĐTĐC(TX) do Ủy ban nhân dân Thị xã Tây Ninh cấp ngày 21/08/2002 cho ông Đinh Văn L (theo hợp đồng thế chấp số 0417/TC-VCBTN1-16 ngày 22/11/2016).

4. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp tại thửa số 1465, 1464, 1431, 1434, 1433, 1430, 1429 và 793, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã TĐ, huyện CT, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B 456537, sổ vào sổ cấp GCN số 00095QSDĐ/E5 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 30/12/1992 cho bà Nguyễn Thị S (theo hợp đồng thế chấp số 0399/TC-VCBTN1-16 ngày 17/11/2016).

Bị đơn Công ty TNHH Một thành viên Đinh Cát H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- bà Bùi Thị Q, ông Đinh Cát H: Đã được Toà án triệu tập và niêm yết theo quy định nhưng vắng mặt không có lý do trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày ý kiến như sau:

- Ông Bùi Văn C, bà Nguyễn Thị L: Đã thực hiện xong nghĩa vụ bảo lãnh, không còn trách nhiệm liên quan trong vụ án.

- Bà Nguyễn Thị S, chị Phạm Thị Thiên H, chị Ngô Thị Thảo L, chị Đinh Thị Phương T: Đồng ý xử lý tài sản đảm bảo nếu Công ty Đinh Cát H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng. Đề nghị Hội đồng xét xử xem

xét xử lý tài sản của ông Cát H, bà Q trước mới xử lý đến tài sản của ông Lộc, bà S.

- **Ông Nguyễn Phước H, bà Bùi Bạch N** khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng số 4775, quyền số 12/TP/CC- SCC/HĐGD ngày 08/12/2016 giữa ông PH, bà Bạch N và vợ chồng ông Đinh Cát H, bà Bùi Thị Q được lập tại Văn phòng công chứng Lương Tâm Thanh và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu CG 992810, sổ vào sổ cấp GCN số CH 004414 do Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh cấp ngày 22/02/2017 mang tên ông Đinh Cát H và bà Bùi Thị Q, hủy hợp đồng thế chấp của ông Hải, bà Q đối với Ngân hàng. Lý do: ông PH đứng tên phần đất thuộc thửa 365, tờ bản đồ số 9, diện tích 580,5 m² và ông Lê Thành N và bà Đinh Thị Thu T đứng tên phần đất thuộc thửa 366, tờ bản đồ số 9, diện tích 235,4 m², đất cùng tọa lạc tại số 10, hẻm 6, đường Nguyễn Văn Rốp, khu phố 6 (nay là khu phố 4), phường IV, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Ông PH, ông N và bà T đồng ý chuyển nhượng 02 phần đất này với giá 3.100.000.000 đồng. Vào ngày 08/12/2016, ông PH, ông N và bà T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Cát H, bà Q tại Phòng công chứng Lương Tâm Thanh.

Ông Cát H, bà Q đã trả cho ông PH, ông N, bà T số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng và hẹn trong thời hạn 30 ngày sau khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sẽ vay tiền ngân hàng đưa thêm số tiền 2.100.000.000 (hai tỷ một trăm triệu) đồng còn lại. Nhưng sau đó, ông Cát H, bà Q không trả số tiền còn lại. Vì vậy, ông Hải, bà N đề nghị trả lại 1.000.000.000 (một tỷ) đồng tiền chuyển nhượng đất; trả lại 560.000.000 (năm trăm sáu mươi triệu) đồng (tiền chuyển mục đích sử dụng đất thành thổ cư) và trả thêm 440.000.000 (bốn trăm bốn mươi triệu) đồng. Tổng cộng là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng cho ngân hàng để nhận lại phần đất mà ông Cát H và bà Q đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 0150/TC-VCBTN1-17 ngày 27/4/2017.

Ngoài ra phần tài sản nêu trên là tài sản chung của ông PH và bà Bạch N nhưng bà N không biết việc mua bán trên, bà cũng không đồng ý đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông PH và ông Cát H, bà Q, giao dịch trên vi phạm quy định của pháp luật về giao dịch liên quan tài sản chung của vợ chồng. Khi hai bên chuyển nhượng có nhà kho của ông PH trên đất.

- **Ông Lê Thành N và bà Đinh Thị Thu T** khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà T và ông Cát H, bà Q, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đinh Cát H, bà Bùi Thị Q đã thế chấp cho ngân hàng, hủy hợp đồng thế chấp giữa ông Cát H, bà Q và Ngân hàng, yêu cầu trả lại tài sản là quyền sử dụng đất cho ông N, bà T. Ông bà thống nhất như ông PH trình bày, ông N và bà T đã cùng chuyển nhượng

phần đất chung ông PH cho ông Cát H, bà Q với giá 3.100.000.000 (ba tỷ một trăm triệu) đồng vào ngày 08/12/2016 của thửa đất số 366, tờ bản đồ số 09, diện tích 235,4m² là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng. Ông Cát H, bà Q chưa trả đủ tiền nhận chuyển nhượng.

- Ý kiến của các ông Bùi Văn Cà, ông Bùi Văn Tr1, Bùi Văn P, Bùi Thành Tr, Bùi Văn Thành, Phan Bích Liễu, Bùi Văn D, Lê Thị Thu Thủy, Nguyễn Thị Hy, Bùi Thị T, Bùi Thị Đ2, Bùi Thị C1, Đoàn Thị T1, Bùi Thị Đ: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án sơ thẩm số: 08/2018/KDTM-ST ngày 05-12-2018 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam đối với Công ty TNHH MTV Đình Cát H. Buộc Công ty TNHH MTV Đình Cát H có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Ninh số tiền còn nợ là 4.327.572.499 đồng.

Trường hợp Công ty TNHH MTV Đình Cát H không trả nợ hoặc trả không đủ số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng số 0296/TN1/17NH ngày 10/5/2017 thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm theo các Hợp đồng thế chấp số 0400/TC-VCBTN1-16 ngày 17/11/2016; 0417/TC-VCBTN1-16 ngày 22/11/2016; 0399/TC-VCBTN1-16 ngày 17/11/2016 và 0150/TC-VCBTN1-17 ngày 27/4/2017 theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ; các tài sản bao gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp tại thửa số 245, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại ấp TA, xã AB, huyện CT, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNo& TSKGLVĐ số BV 295146, sổ vào sổ cấp GCN số CH01688 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 12/09/2014 cho ông Đình Cát H và bà Bùi Thị Q.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp tại thửa số 674, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại khu phố 6, Phường IV, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO& TSKGLVĐ số CG 992810, sổ vào sổ cấp GCN số CH004414 do Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh cấp ngày 22/02/2017 cấp cho ông Đình Cát H và bà Bùi Thị Q.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp tại thửa số 295, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số V504766, sổ vào sổ cấp GCN số 01225QSDĐ 1362 TT-ĐTĐC(TX) do Ủy ban nhân dân thị xã Tây Ninh cấp ngày 21/08 2002 cho ông Đình Văn L.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp tại thửa số 1465, 1464, 1431, 1434, 1433, 1430, 1429 và 793, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã TĐ, huyện CT, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B 456537, sổ vào sổ cấp GCN số 00095QSDĐ E5 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 30/12/1992 cho bà Nguyễn Thị S.

+ Ghi nhận sự thỏa thuận của Ngân hàng và ông Bùi Văn C, bà Nguyễn Thị L thống nhất thay thế biện pháp bảo đảm đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cụ thể: Ông C1, bà L giao cho Ngân hàng số tiền 2.700.000.000 đồng. Ngân hàng giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Ông C1, bà L theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0398/TC-VCBTN1-16, ngày 17/11/2016 thỏa thuận tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp diện tích 53.445,3m tại thửa số 2236, 1920, 1921, 1926, 1927, 2234, 2235, 1932, 1931, 1928, 1925, 1922, 3698, 3759, 3639, 3710, 3708, 3707, 3638, 3629, 3628, 3630, 3631, 3632, 3633, 3799, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã Phước Thạnh, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số C 777302, sổ vào sổ cấp GCN số 00171QSDĐ/H6 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Dầu cấp ngày 21/01/1995 cho ông Bùi Văn C.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 34/2019/KDTM-GĐT ngày 07-11-2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: Chấp nhận kháng nghị số 107/QĐKNGĐT-VKS-KDTM ngày 29-7-2019 Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 08/2018/KDTM-ST ngày 05-12-2018 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Bản án sơ thẩm số: 11/2020/KDTM-ST ngày 30 tháng 10 năm 2020, của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ các điều 292, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 323, 466, Bộ luật Dân sự; các điều 91, 95 Luật Ngân hàng và các tổ chức tín dụng; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 về giao dịch bảo đảm; Án lệ 08/2016/AL; Án lệ 11/2016/AL; 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Vietcombank về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” đối với Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Đinh Cát H.

Buộc Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Đinh Cát H có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Vietcombank – chi nhánh Tây Ninh số tiền nợ gốc là 3.037.204.014 (ba tỷ không trăm ba mươi bảy triệu hai trăm lẻ bốn nghìn không trăm mười bốn) đồng, lãi trong hạn là 1.455.628.750 (một tỷ bốn trăm năm mươi lăm triệu sáu trăm hai mươi tám nghìn bảy trăm năm mươi) đồng, lãi quá hạn là 570.053.826 (năm trăm bảy mươi triệu không trăm năm mươi ba nghìn tám trăm hai mươi sáu) đồng; tổng cộng là 5.062.886.590 (năm tỷ không trăm sáu mươi hai triệu tám trăm tám mươi sáu nghìn năm trăm chín mươi) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 30-10-2020, Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Đinh Cát H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất mà Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Đinh Cát H phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trong trường hợp Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Đinh Cát H không thanh toán số nợ nêu trên thì Ngân hàng Vietcombank – chi nhánh Tây Ninh có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ:

1. Quyền sử dụng đất tại thửa số 245, tờ bản đồ số 2, diện tích 6287,5 m² tọa lạc tại ấp TA, xã AB, huyện CT, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV295146 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 12-09-2014 cho ông Đinh Cát H và bà Bùi Thị Q, theo Hợp đồng thế chấp số 0400/TC-VCBTN1-16 ngày 17-11-2016 kí giữa Ngân hàng với ông Đinh Cát H và bà Bùi Thị Q.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 674, tờ bản đồ số 9, diện tích 815,9 m² tọa lạc tại khu phố 6, Phường IV, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 992810, sổ vào sổ CH004414 do Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh cấp ngày 22-02-2017 cho ông Đinh Cát H và bà Bùi Thị Q, theo Hợp đồng thế chấp số 0150/TC-VCBTN1-17 ngày 27-04-2017 kí giữa Ngân hàng với ông Đinh Cát H và bà Bùi Thị Q.

3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 295, tờ bản đồ số 21, diện tích là 1032 m² tọa lạc tại phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V504766 do Ủy ban

nhân dân thị xã Tây Ninh cấp ngày 21-08-2002 cho ông Đinh Văn L, theo Hợp đồng thế chấp số 0417/TC-VCBTN1-16 ngày 22-11-2016 kí giữa Ngân hàng với ông Đinh Văn L và bà Nguyễn Thị S.

4. Quyền sử dụng đất tại thửa số 1465, 1464, 1431, 1434, 1433, 1430, 1429 và 793, tờ bản đồ số 01, diện tích 7090 m² tọa lạc tại xã Thanh Điền huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B456537 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 30-12-1992 cho bà Nguyễn Thị S, theo Hợp đồng thế chấp số 0399/TC-VCBTN1-16 ngày 17-11-2016 kí giữa Ngân hàng với ông Đinh Văn L và bà Nguyễn Thị S. Ngân hàng Vietcombank – chi nhánh Tây Ninh phải trả lại cho ông Đinh Cát H, chị Bùi Thị Q, bà Nguyễn Thị S, ông Đinh Văn L Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một hành viên Đinh Cát H thực hiện xong nghĩa vụ thi hành án.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 14/2021/KDTM-PT, ngày 17-5-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Vietcombank về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” đối với Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Đinh Cát H.

Buộc Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Đinh Cát H có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Vietcombank – chi nhánh Tây Ninh số tiền **nợ gốc là 3.037.204.014 đồng, lãi trong hạn là 1.455.628.750 đồng, lãi quá hạn là 570.053.826 đồng; tổng cộng là 5.062.886.590 đồng.**

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 30-10-2020, Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Đinh Cát H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của **Ngân hàng** thì lãi suất mà Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Đinh Cát H phải tiếp tục thanh toán cho **Ngân hàng** theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trong trường hợp Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Đinh Cát H không thanh toán số nợ nêu trên thì Ngân hàng Vietcombank – chi nhánh Tây Ninh có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ:

+ Quyền sử dụng đất tại thửa số 245, tờ bản đồ số 2, diện tích 6287,5m² tọa lạc tại ấp TA, xã AB, huyện CT, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 295146 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 12-09-2014 cho ông Đinh Cát H và bà Bùi Thị Q, theo Hợp đồng thế chấp số

0400/TC-VCBTN1-16 ngày 17-11-2016 kí giữa Ngân hàng với ông Đinh Cát H và bà Bùi Thị Q.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 295, tờ bản đồ số 21, diện tích là 1032 m² tọa lạc tại Phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V504766 do Ủy ban nhân dân thị xã Tây Ninh cấp ngày 21-08-2002 cho ông Đinh Văn L, theo Hợp đồng thế chấp số 0417/TC-VCBTN1-16 ngày 22-11-2016 kí giữa Ngân hàng với ông Đinh Văn L và bà Nguyễn Thị S.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa số 1465, 1464, 1431, 1434, 1433, 1430, 1429 và 793, tờ bản đồ số 01, diện tích 7090 m² tọa lạc tại xã TĐ, huyện CT, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B456537 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 30-12-1992 cho bà Nguyễn Thị S, theo Hợp đồng thế chấp số 0399/TC-VCBTN1-16 ngày 17-11-2016 kí giữa Ngân hàng với ông Đinh Văn L và bà Nguyễn Thị S.

Ngân hàng Vietcombank – chi nhánh Tây Ninh phải trả lại cho anh Đinh Cát H, chị Bùi Thị Q, bà Nguyễn Thị S, ông Đinh Văn L Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một hành viên Đinh Cát H thực hiện xong nghĩa vụ thi hành án.

2. Tuyên Hợp đồng thế chấp số: 0150/TC-VCBTN1-17 ngày 27-4-2017 giữa Ngân hàng Vietcombank – chi nhánh Tây Ninh với anh Đinh Cát H và chị Bùi Thị Q vô hiệu. Đối với quyền sử dụng đất diện tích 815,9m² thửa số 674, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại khu phố 6, Phường 4, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 992810, sổ vào sổ CH004414 do Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh cấp ngày 22-02-2017 cho anh Đinh Cát H và chị Bùi Thị Q.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 11/2022/KDTM-GĐT ngày 26-04-2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Chấp nhận một phần kháng nghị số 268/QĐKNGĐT-VKS-KDTM ngày 04/11/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 14/2021/KDTM-PT ngày 17-05-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh và hủy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 11/2020/KDTM-ST ngày 30/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh xét xử vụ án "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" giữa nguyên đơn là Ngân hàng Vietcombank; bị đơn là công ty TNHH một thành viên Đinh Cát H (và những người khác tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 14/2023/KDTM-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam đối với Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Đinh Cát H về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

1.1. Buộc Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Đinh Cát H có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Vietcombank – chi nhánh Tây Ninh số tiền 6.192.788.889 đồng (bằng chữ: Sáu tỷ, một trăm chín mươi hai triệu, bảy trăm tám mươi tám ngàn, tám trăm tám mươi chín đồng), trong đó bao gồm tiền gốc 3.037.204.014 đồng, tiền lãi trong hạn 2.208.896.951 đồng và lãi quá hạn 946.687.924 đồng.

Trường hợp Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Đinh Cát H thanh toán xong các khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng có nghĩa vụ giải chấp và trả lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đinh Cát H, bà Q, bà S, ông Lộc (ông Lộc chết người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Lộc là bà S, bà T, ông Cát H)

Trường hợp Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Đinh Cát H không thanh toán được khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng thì phát mãi tài sản đối với các tài sản thế chấp quyền sử dụng đất như sau:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 245, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại ấp TA, xã AB, huyện CT, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO & TSKGLVĐ số BV 295146, sổ vào sổ cấp GCN số CH01688 do UBND Huyện Châu Thành cấp ngày 12/09/2014 cho ông Đinh Cát H và Bà Bùi Thị Q.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 674, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại khu phố 6, Phường IV, Thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO & TSKGLVĐ số CG 992810, sổ vào sổ cấp GCN số CH004414 do UBND Thành phố Tây Ninh cấp ngày 22/02/2017 cấp cho ông Đinh Cát H và bà Bùi Thị Q.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 295, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại Phường I, Thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 504766, sổ vào sổ cấp GCN số 01225 QSDĐ/1362/TT-ĐTĐC(TX) do UBND Thị xã Tây Ninh cấp ngày 21/08/2002 cho ông Đinh Văn L.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 1465, 1464, 1431, 1434, 1433, 1430, 1429 và 793, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã TĐ, huyện CT, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B 456537, số

vào sổ cấp GCN số 00095QSĐĐ/E5 do UBND Huyện Châu Thành cấp ngày 30/12/1992 cho Bà Nguyễn Thị S.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phước H, bà Bùi Bạch N về:

+ Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4775, Quyền số 12/TP/CC –SCC/HĐGD ngày 08/12/2016 của Văn Phòng công chứng Lương Tâm Thanh giữa ông Đinh Cát H, bà Bùi Thị Q với ông Nguyễn Phước H, thửa đất số 365, tờ bản đồ số 09, diện tích 580,5m² tọa lạc tại khu phố 6, Phường IV, Thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh;

+ Yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận QSĐĐ, QSHNO& TSGLVĐ số CG 992810, sổ vào sổ cấp GCN số CH004414 do UBND Thành phố Tây Ninh cấp ngày 22/02/2017 cấp cho ông Đinh Cát H và bà Bùi Thị Q diện tích 815,9 m² thửa số 674, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại khu phố 6, Phường IV, Thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Hải, bà Q cho Ngân hàng đảm bảo khoản vay cho Công ty Đinh Cát H.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành N, bà Đinh Thị Thu T về:

+ Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4774, Quyền số 12/TP/CC –SCC/HĐGD ngày 08/12/2016 của Văn Phòng công chứng Lương Tâm Thanh giữa ông Đinh Cát H, bà Bùi Thị Q với ông Lê Thành N, bà Đinh Thị Thu T, thửa đất số 366, tờ bản đồ số 09, diện tích 235,4m² tọa lạc tại khu phố 6, Phường IV, Thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh;

+ Yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận QSĐĐ, QSHNO& TSKGLVĐ số CG 992810, sổ vào sổ cấp GCN số CH004414 do UBND Thành phố Tây Ninh cấp ngày 22/02/2017 cấp cho ông Đinh Cát H và bà Bùi Thị Q diện tích 815,9 m² thửa số 674, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại khu phố 6, Phường IV, Thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Cát H, bà Q cho Ngân hàng đảm bảo khoản vay cho Công ty Đinh Cát H.

- Ông Nguyễn Phước H, bà Bùi Bạch N, ông Lê Thành N, bà Đinh Thị Thu T có quyền khởi kiện buộc ông Đinh Cát H, bà Bùi Thị Q có nghĩa vụ trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại cho các ông, bà bằng vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

- Ghi nhận sự thỏa thuận của Ngân hàng và ông Bùi Văn C, bà Nguyễn Thị L thống nhất thay thế biện pháp bảo đảm đối với tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cụ thể: Ông C1, bà L giao cho Ngân hàng số tiền 2.700.000.000 đồng (Hai tỷ, bảy trăm triệu đồng chẵn). Ngân hàng giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Ông C1, bà L

theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0398/TC-VCBTN1-16, ngày 17/11/2016 thỏa thuận tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp diện tích 53.445,3m² tại thửa số 2236, 1920, 1921, 1926, 1927, 2234, 2235, 1932, 1931, 1928, 1925, 1922, 3698, 3759, 3639, 3710, 3708, 3707, 3638, 3629, 3628, 3630, 3631, 3632, 3633, 3799, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã Phước Thạnh, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số C 777302, sổ vào sổ cấp GCN số 00171QSĐĐ/H6 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Dầu cấp ngày 21/01/1995 cho ông Bùi Văn C.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 10 tháng 10 năm 2023, ông Nguyễn Phước H, bà Bùi Bạch N và ông Lê Thành N, bà Đinh Thị Thu T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc cho phép xử lý tài sản thế chấp đối với QSDĐ thửa 674, tờ bản đồ số 9, diện tích 815,9 m², tọa lạc tại khu phố 6, phường 4, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh). (Trong đó có giấy CNQSDĐ của Lê Thành N và Đinh Thị Thu T diện tích 235,4 m² tại thửa đất 366, tờ bản đồ số 9). Tuyên hủy giao dịch chuyển nhượng QSDĐ của bên bán là ông Nguyễn Phước H, Lê Thành N và bà Đinh Thị Thu T đối với bên mua là ông Đinh Cát H và bà Bùi Thị Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Phước H, bà Bùi Bạch N và ông Lê Thành N, bà Đinh Thị Thu T là ông Phạm Ngọc H1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Phước H, bà Bùi Bạch N và ông Lê Thành N, bà Đinh Thị Thu T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa;

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Phước H, bà Bùi Bạch N và ông Lê Thành N, bà Đinh Thị Thu T; giữ nguyên bản án sơ thẩm và tính án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn Công ty TNHH MTV Đình Cát H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đình Cát H, bà Bùi Thị Q đã được Tòa án niêm yết, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án ông Lộc chết (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lộc là bà S, ông Cát H, bà T được triệu tập hợp lệ), ông PH, bà N, ông N, bà T vắng mặt, có văn bản ủy quyền cho Hạt, ông Hạt có mặt; bà S, bà Hương, chị L, Ông C1, bà L, ông Cà, bà Diệp, Bà H, anh Thanh, chị Liễu, anh Dũng, chị Thúy, anh Phúc, chị Thơ, anh Trong, anh Trường, chị Trang, chị Cảnh và chị Đào có đơn xin vắng mặt. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10 tháng 10 năm 2023, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Phước H, bà Bùi Bạch N và ông Lê Thành N, bà Đình Thị Thu T có đơn kháng cáo. Qua xem xét, đơn kháng cáo của ông PH, bà N, ông N, bà Thu T trong thời hạn luật định và hợp pháp theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phước H, bà Bùi Bạch N và ông Lê Thành N, bà Đình Thị Thu T là ông Phạm Ngọc H1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện độc lập và yêu cầu kháng cáo.

[3] Xét kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phước H, bà Bùi Bạch N và ông Lê Thành N, bà Đình Thị Thu T; thấy rằng:

[3.1] Ông Nguyễn Phước H, bà Bùi Bạch N và ông Lê Thành N, bà Đình Thị Thu T yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 365, tờ bản đồ số 9, diện tích 580,5 m² và phần đất thuộc thửa 366, tờ bản đồ số 9, diện tích 235,4 m² cùng tọa lạc tại số 10, hẻm 6, Đường Nguyễn Văn Rốp, khu phố 6 (nay là khu phố 4), Phường IV, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; giữa ông Nguyễn Phước H, bà Bùi Bạch N và vợ chồng ông Lê Thành N, bà Đình Thị Thu T với vợ chồng ông Đình Cát H, bà Bùi Thị Q được lập tại Văn phòng công chứng Lương Tâm Thanh; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu CG 992810, số vào sổ cấp GCN số CH 004414 do Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh cấp ngày 22/02/2017 mang tên ông Đình Cát H và bà Bùi Thị Q và hủy hợp đồng thế chấp của ông Đình Cát H, bà Bùi Thị Q đối với Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh Tây Ninh.

Với lý do: Ông PH, ông N và bà T đồng ý chuyển nhượng 02 phần đất trên với giá 3.100.000.000 đồng, nhưng ông Cát H, bà Q chỉ mới trả cho ông PH, ông N, bà T số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, hẹn trong thời hạn 30 ngày sau khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sẽ vay tiền ngân hàng đưa thêm số tiền 2.100.000.000 (hai tỷ một trăm triệu) đồng còn lại. Sau đó, ông Cát H, bà Q không trả số tiền còn lại.

[3.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông PH và ông N, bà T với ông Cát H, bà Q:

[3.2.1] Về hình thức của 02 hợp đồng: Hợp đồng được thực hiện bằng văn bản, có công chứng chứng thực và được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Như vậy, về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đảm bảo theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.2.2] Về nội dung của hợp đồng: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) giữa ông Cát H, bà Q với ông PH, ông N, bà Thu T do các bên tự nguyện giao kết. Tại thời điểm chuyển nhượng các tài sản của ông PH, ông N, bà T không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án nên đủ điều kiện thực hiện. Ông Cát H, bà Q đã hoàn tất thủ tục đăng ký biến động về đất đai và sau đó ông Cát H, bà Q đã đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất lên đất ở và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Do đó, về nội dung hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Cát H, bà Q và ông PH, ông N, bà Thu T thực hiện đảm bảo theo quy định tại Điều 188 của Luật đất đai năm 2013 và Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.3] Về lý do yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[3.3.1] Ông PH, bà Bạch N cho rằng quyền sử dụng đất mà ông PH chuyển nhượng cho ông Cát H, bà Q là tài sản chung của ông PH với bà Bạch N. Tuy nhiên, tại Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông PH, thể hiện ông PH được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định; hơn nữa tại thời điểm ký kết hợp đồng CNQSDĐ giữa ông PH với ông Cát H, bà Q thì Văn phòng Công chứng và ông Cát H, bà Q không thể biết tài sản trên là tài sản chung của ông PH với bà N; mặt khác, ông PH, bà Bạch N cũng không cung cấp chứng cứ chứng minh QSDĐ đó là tài sản chung của vợ chồng và trong suốt quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng, bà N cũng không có ý kiến ngăn cản hay phản đối. Do đó, không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của ông PH và bà Bạch N cho rằng tài sản là QSDĐ đứng tên ông PH là tài sản chung của vợ chồng ông PH, bà Bạch N.

[3.3.2] Ông PH cho rằng trên đất chuyển nhượng có nhà xưởng của ông, nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng không có ghi chuyển nhượng nhà kho, thấy rằng: Trong quá trình tham gia tố tụng ông PH cung cấp Hồ sơ xây dựng nhà xưởng, nhưng phần bản vẽ nhà xưởng được thể hiện độc lập và không ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất; nên khi

chuyển nhượng Công chứng viên không chứng nhận có nhà kho trong hợp đồng là đúng quy định.

Trên thực tế giấy tay chuyển nhượng (đặt cọc) giữ các bên có ghi rõ ông PH chuyển nhượng đất và nhà kho cho ông Cát H, bà Q.

[3.3.3] Ngoài ra, ông Nguyễn Phước H, bà Bùi Bạch N, ông Lê Thành N, bà Đinh Thị Thu T cho rằng: Ông PH, ông N và bà Thu T chuyển nhượng 02 phần đất trên cho ông Cát H, bà Q với giá 3.100.000.000 đồng, nhưng ông Cát H, bà Q chỉ mới trả cho ông PH, ông N, bà T số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, nên hợp đồng chuyển nhượng không có hiệu lực. Tuy nhiên, sau khi lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì ông Cát H, bà Q đã thực hiện việc đăng ký biến động rồi chuyển mục đích sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và sau đó thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền nhưng ông PH, ông N và bà Thu T không ngăn cản hay có tranh chấp.

Tại thời điểm ông Cát H, bà Q thế chấp QSDĐ cho Ngân hàng để vay tiền, thì QSDĐ đứng tên ông Cát H và bà Q; Ngân hàng không thể biết được việc ông Cát H, bà Q có nợ tiền mua đất hay không, đến thời điểm hiện tại ông Cát H, bà Q vẫn chưa có ý kiến gì đối với lời trình bày trên của ông PH, ông N và bà Thu T.

Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, ông Phước Hải, bà N, ông N, bà Thu T không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Cát H, bà Q thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ lại, không yêu cầu Tòa xem xét bồi thường giá trị nhà xưởng, các tài sản khác trên đất đảm bảo quyền lợi cho các ông, bà nên bản án sơ thẩm không giải quyết và tuyên các đương sự có quyền khởi kiện buộc ông Đinh Cát H, bà Bùi Thị Q có nghĩa vụ trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại cho các ông, bà bằng vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu là có căn cứ.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 365, tờ bản đồ số 9, diện tích 580,5 m² và phần đất thuộc thửa 366, tờ bản đồ số 9, diện tích 235,4 m² cùng tọa lạc tại số 10, hẻm 6, đường Nguyễn Văn Rốp, khu phố 6 (nay là khu phố 4), phường IV, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; giữa ông Nguyễn Phước H, bà Bùi Bạch N và vợ chồng ông Lê Thành N, bà Đinh Thị Thu T với vợ chồng ông Đinh Cát H, bà Bùi Thị Q được lập tại Văn phòng công chứng Lương Tâm Thanh là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Vì không hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không có căn cứ hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu CG 992810, sổ vào sổ cấp GCN số CH 004414 do Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh cấp ngày 22/02/2017 mang tên ông Đinh Cát H và bà Bùi Thị Q

[3.4] Xét yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp giữa ông Đinh Cát H, bà Bùi Thị Q với Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh Tây Ninh của ông Nguyễn Phước H, bà Bùi Bạch N và ông Lê Thành N, bà Đinh Thị Thu T; thấy rằng:

Tại thời điểm thế chấp quyền sử dụng đất, ông Đinh Cát H và bà Bùi Thị Q là chủ sử dụng đất hợp pháp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu CG 992810, sổ vào sổ cấp GCN số CH 004414 do Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh cấp ngày 22/02/2017 mang tên ông Đinh Cát H và bà Bùi Thị Q; việc thế chấp quyền sử dụng đất giữa hai bên được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm và có hiệu lực vào thời điểm giao kết theo quy định của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Nội dung thế chấp quyền sử dụng đất phù hợp với quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 68 Nghị định số 163 được bổ sung tại Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012.

Ngoài ra, theo quy định tại Điều 325; Điều 326 của Bộ luật Dân sự năm 2015 (quy định việc thế chấp quyền sử dụng đất và việc thế chấp tài sản trên đất) và được hướng dẫn tại Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/03/2021 của Chính phủ về việc thi hành Bộ luật Dân sự năm 2015 về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thì trong trường hợp xảy ra tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (đã ký kết với ngân hàng) vẫn có hiệu lực; bởi vì, về mặt pháp lý, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Phước H, ông Nguyễn Thành Nam và bà Đinh Thị Thu T cho ông Đinh Cát H, bà Bùi Thị Q đã hoàn tất như nhận định nêu trên, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp giữa ông Đinh Cát H, bà Bùi Thị Q với Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh Tây Ninh của ông Nguyễn Phước H, bà Bùi Bạch N và ông Lê Thành N, bà Đinh Thị Thu T là có căn cứ.

Tại tòa, người đại diện cho ông Nguyễn Phước H, bà Bùi Bạch N, ông Lê Thành N, bà Đinh Thị Thu T là ông Phạm Ngọc H1 trình bày: ông Nguyễn Phước H, bà Bùi Bạch N, ông Lê Thành N, bà Đinh Thị Thu T đồng ý trả lại 1.000.000.000 (một tỷ) đồng tiền chuyển nhượng đất; trả lại 560.000.000 (năm trăm sáu mươi triệu) đồng, tiền chuyển mục đích sử dụng đất và trả thêm 440.000.000 (bốn trăm bốn mươi triệu) đồng. Tổng cộng là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng cho Ngân hàng để nhận lại phần đất mà ông Cát H và bà Q đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 0150/TC-VCBTN1-17 ngày 27/4/2017.

Tuy nhiên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng các phần đất nêu trên đứng tên ông Đinh Cát H, bà Bùi Thị Q và ông Cát H, bà Q là người vay tiền Ngân hàng, thế chấp quyền sử dụng đất theo hợp đồng số 0150/TC-VCBTN1-17 ngày 27/04/2017, được bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của Công ty TNHH MTV Đinh Cát H đối với Ngân hàng.

Do Công ty TNHH MTV Đinh Cát H vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[4] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Phước H, bà Bùi Bạch N, ông Lê Thành N, bà Đinh Thị Thu T; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, về án phí, lệ phí Tòa án; do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông Nguyễn Phước H, bà Bùi Bạch N là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Ông Lê Thành N, bà Đinh Thị Thu T phải chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng án phí phúc thẩm.

[6] Bản án sơ thẩm có sơ sót trong việc ghi không đúng tên các căn cứ pháp lý áp dụng; cụ thể: “*Luật các tổ chức tín dụng*” bản án sơ thẩm ghi “*Luật Ngân hàng và các tổ chức tín dụng*” và “*Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm*” nhưng bản án sơ thẩm ghi “*Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 08/2016/AL*”. Tuy nhiên vi phạm này không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của các đương sự, nên Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Phước H, bà Bùi Bạch N, ông Lê Thành N, bà Đinh Thị Thu T.

- Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 14/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Tuyên xử:

Căn cứ các Điều 117, 119, 131, 292, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 323, 466, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm.

Căn cứ Án lệ số 11/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam đối với Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Đinh Cát H về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

- Buộc Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Đinh Cát H có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Vietcombank – chi nhánh Tây Ninh số tiền 6.192.788.889 đồng (bằng chữ: Sáu tỷ, một trăm chín mươi hai triệu, bảy trăm tám mươi tám ngàn, tám trăm tám mươi chín đồng), trong đó bao gồm tiền gốc 3.037.204.014 đồng, tiền lãi trong hạn 2.208.896.951 đồng và lãi quá hạn 946.687.924 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm người phải thi hành án (Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Đinh Cát H) còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc nêu trên.

Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

- Trường hợp Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Đinh Cát H thanh toán xong các khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng có nghĩa vụ giải chấp và trả lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đinh Cát H, bà Q, bà S, ông Lộc (ông Lộc chết người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Lộc là bà S, bà Thu T, ông Cát H)

- Trường hợp Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Đinh Cát H không thanh toán được khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng, thì xử lý (phát mãi tài sản) đối với các tài sản thế chấp quyền sử dụng đất để thu hồi nợ cho Ngân hàng, cụ thể các quyền sử dụng đất sau:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 245, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại ấp TA, xã AB, huyện CT, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO & TSKGLVĐ số BV 295146, sổ vào sổ cấp GCN số CH01688 do UBND Huyện Châu Thành cấp ngày 12/09/2014 cho ông Đinh Cát H và Bà Bùi Thị Q.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 674, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại khu phố 6, Phường IV, Thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO & TSKGLVĐ số CG 992810, sổ vào sổ cấp

GCN số CH004414 do UBND Thành phố Tây Ninh cấp ngày 22/02/2017 cấp cho ông Đinh Cát H và bà Bùi Thị Q.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 295, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại Phường I, Thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 504766, sổ vào sổ cấp GCN số 01225 QSDĐ/1362/TT-ĐTĐC(TX) do UBND Thị xã Tây Ninh cấp ngày 21/08/2002 cho ông Đinh Văn L.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 1465, 1464, 1431, 1434, 1433, 1430, 1429 và 793, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã TĐ, huyện CT, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B 456537, sổ vào sổ cấp GCN số 00095QSDĐ/E5 do UBND Huyện Châu Thành cấp ngày 30/12/1992 cho Bà Nguyễn Thị S.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phước H, bà Bùi Bạch N về:

+ Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4775, Quyền số 12/TP/CC –SCC/HĐGD ngày 08/12/2016 của Văn Phòng công chứng Lương Tâm Thanh giữa ông Đinh Cát H, bà Bùi Thị Q với ông Nguyễn Phước H, thửa đất số 365, tờ bản đồ số 09, diện tích 580,5m² tọa lạc tại khu phố 6, Phường IV, Thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh;

+ Yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO& TSGLVĐ số CG 992810, sổ vào sổ cấp GCN số CH004414 do UBND Thành phố Tây Ninh cấp ngày 22/02/2017 cấp cho ông Đinh Cát H và bà Bùi Thị Q diện tích 815,9 m² thửa số 674, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại khu phố 6, Phường IV, Thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Hải, bà Q cho Ngân hàng đảm bảo khoản vay cho Công ty Đinh Cát H.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành N, bà Đinh Thị Thu T về:

+ Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4774, Quyền số 12/TP/CC –SCC/HĐGD ngày 08/12/2016 của Văn Phòng công chứng Lương Tâm Thanh giữa ông Đinh Cát H, bà Bùi Thị Q với ông Lê Thành N, bà Đinh Thị Thu T, thửa đất số 366, tờ bản đồ số 09, diện tích 235,4m² tọa lạc tại khu phố 6, Phường IV, Thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh;

+ Yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO& TSKGLVĐ số CG 992810, sổ vào sổ cấp GCN số CH004414 do UBND Thành phố Tây Ninh cấp ngày 22/02/2017 cấp cho ông Đinh Cát H và bà Bùi Thị Q diện tích 815,9 m² thửa số 674, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại khu phố 6, Phường IV, Thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Cát H, bà Q cho Ngân hàng đảm bảo khoản vay cho Công ty Đinh Cát H.

4. Ông Nguyễn Phước H, bà Bùi Bạch N, ông Lê Thành N, bà Đinh Thị Thu T có quyền khởi kiện buộc ông Đinh Cát H, bà Bùi Thị Q có nghĩa vụ trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại cho các ông, bà bằng vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

5. Ghi nhận sự thỏa thuận của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và ông Bùi Văn C, bà Nguyễn Thị L thống nhất thay thế biện pháp bảo đảm đối

với tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cụ thể: Ông C1, bà L giao trả cho Ngân hàng số tiền 2.700.000.000 đồng (Hai tỷ, bảy trăm triệu đồng). Ngân hàng giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Ông C1, bà L theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0398/TC-VCBTN1-16, ngày 17/11/2016 thỏa thuận tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp diện tích 53.445,3m² tại thửa số 2236, 1920, 1921, 1926, 1927, 2234, 2235, 1932, 1931, 1928, 1925, 1922, 3698, 3759, 3639, 3710, 3708, 3707, 3638, 3629, 3628, 3630, 3631, 3632, 3633, 3799, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại xã Phước Thạnh, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số C 777302, sổ vào sổ cấp GCN số 00171QSDĐ/H6 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Dầu cấp ngày 21/01/1995 cho ông Bùi Văn C.

6. Chi phí tố tụng khác: Công ty TNHH MTV Đình Cát H phải chịu tổng cộng 11.400.000 (mười một triệu bốn trăm nghìn) đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ

Ghi nhận Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam đã nộp tạm ứng số tiền 11.400.000 đồng. Do đó, Công ty TNHH MTV Đình Cát H phải hoàn trả số tiền 11.400.000 (mười một triệu bốn trăm nghìn) đồng cho Ngân hàng.

7. Về án phí sơ thẩm:

- Công ty TNHH MTV Đình Cát H phải chịu 114.192.788 (một trăm mười bốn triệu một trăm chín mươi hai nghìn bảy trăm tám mươi tám đồng) án phí sơ thẩm.

- Ông Lê Thành N, bà Đình Thị Thu T phải chịu 600.000 đồng tiền án phí sơ thẩm. Ghi nhận ông N, bà T đã nộp xong theo biên lai số 0000518 ngày 06-10-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Tây Ninh.

- Ông Nguyễn Phước H, bà Bùi Bạch N là người cao tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm;

8. Về án phí phúc thẩm:

Ông Nguyễn Phước H, bà Bùi Bạch N được miễn.

Ông Lê Thành N, bà Đình Thị Thu T phải chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng tiền án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí ông N, bà T đã nộp theo Biên lai thu số 0002670 ngày 20 tháng 10 năm 2023 và biên lai thu số 0002108 ngày 28 tháng 11 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND.TTN;
- TAND. Tp Tây Ninh;
- Chi cục THADS Tp Tây Ninh;
- Phòng KTNV. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP TAND tỉnh;
- Lưu tập án KDTMPT.

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

Trần Thị Kim Sang