

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 35/2024/DS-PT
Ngày 18-01-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp
đồng tín dụng

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 Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Ông Nguyễn Văn Tài.

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 423/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2023/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 441/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 11 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 573/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lý Thị H, sinh năm 1960 và ông Phạm Bình Q, sinh năm 1962; cùng địa chỉ: số A (số C), Quốc lộ A, khu phố E, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, bà H có mặt, ông B có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Lý Thị H: Ông Phạm Minh T, sinh năm 1965; địa chỉ: số A, đường B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số B, đường N, Phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/5/2023), có mặt.

- Bị đơn: Ông Võ Văn S, sinh năm 1959 (chết năm 2019).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

1. Bà **Phạm Thị Kiều L**, sinh năm 1964, địa chỉ: **khu phố C, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương**, có mặt.

*Người đại diện hợp pháp của bà **Phạm Thị Kiều L***: Ông **Phùng Quang M**, sinh năm 1998; địa chỉ: **ấp M, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên**; địa chỉ liên hệ: **số A, đường H, khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương**, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 28/4/2021), có mặt.

2. Ông **Võ Minh T1**, sinh năm 1987, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

3. Ông **Võ Minh N**, sinh năm 1995, có mặt;

Cùng địa chỉ: **khu phố C, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương**.

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

1. Bà **Phạm Thị Kiều L**, sinh năm 1964, có mặt;

2. Ông **Võ Minh T1**, sinh năm 1987, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

3. Ông **Võ Minh N**, sinh năm 1995, có mặt;

Cùng địa chỉ: **khu phố C, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương**.

4. Ông **Phạm Duy Q1**, sinh năm 1993, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

5. Bà **Phạm Lệ Q2**, sinh 1987, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

Cùng địa chỉ: **số A (số C), Quốc lộ A, khu phố E, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương**.

6. Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (gọi tắt là **A1**); địa chỉ: **số A, đường H, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Đào Mạnh K** – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

*Người đại diện của ông **Đào Mạnh K***: Ông **Nguyễn Mạnh Q3** – Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 28. UQ-HĐQT.18 ngày 04/5/2018).

*Người đại diện hợp pháp của ông **Nguyễn Mạnh Q3***: Ông **Đào Văn S1** – Chuyên viên xử lý nợ, Phòng xử lý nợ phía Nam - Ban xử lý nợ **A1**; địa chỉ: **lầu G, số A, đường H, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh**, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 213/UQ-TGD.21 ngày 15/6/2021), có mặt.

7. Bà **Trần Thị Lệ T2**, sinh năm 1966; địa chỉ: **ấp G, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương**. Hiện đang chấp hành án tại **Trại Giam A2 - Bộ C**, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Ông **Huỳnh T3**, sinh năm 1987; địa chỉ: **lô F, đường N, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh**, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn bà **Lý Thị H** và ông **Phạm Bình Q**; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Lệ Q2**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà **Lý Thị H**, ông **Phạm Bình Q** và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà **H** là ông **Phạm Minh T** thống nhất trình bày:

Bà **H** và ông **Q** thống nhất và yêu cầu Tòa án sử dụng kết quả: Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/5/2017 và ngày 11/8/2017; Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 194-2017 ngày 06/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện **D**, tỉnh Bình Dương; Biên bản định giá ngày 17/6/2021 và ngày 08/3/2023 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Bà **H** xác định trước đây, bà **H** có mời Luật sư **Phạm Tiến Thiên T4** thuộc Đoàn Luật sư tỉnh **B** làm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn nhưng tại phiên tòa, bà **H** xin không mời Luật sư **Phạm Tiến Thiên T4** làm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn nữa, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

Về nội dung tranh chấp và yêu cầu giải quyết vụ án, bà **H** và ông **Q** có ý kiến như sau:

1. Nội dung tranh chấp theo đơn khởi kiện ngày 12/4/2017 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/5/2017 của bà **H** và ông **Q**, bà **H** và ông **Q** có ý kiến như sau:

Ngày 30/01/2011, ông **Q** và bà **H** có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông **S**. Phần đất chuyển nhượng có diện tích 39.324m², thuộc thửa đất số 189, số 231, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp **H**, xã **L**, huyện **D**, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01088 QSDĐ/QĐ-UB ngày 27/7/2004 đứng tên hộ bà **Lý Thị H**; hợp đồng này chưa được công chứng chứng thực theo quy định. Trên đất tại thời điểm chuyển nhượng có cây cao su, căn nhà tạm. Giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng, bà **H** và ông **Q** đã nhận tiền cọc của ông **S** với tổng số tiền là 900.000.000 đồng; số tiền còn lại 900.000.000 đồng hẹn khi nào hoàn thành thủ tục chuyển nhượng thì thanh toán hết. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2011, bà **L** và ông **S** có biết bà **H** và ông **Q** đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần **A** (viết tắt: **A1**). Theo thỏa thuận, việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì phía ông **S** sẽ chịu trách nhiệm thực hiện và mọi chi phí về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều do phía ông **S** và bà **L** chịu.

Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2011, cùng ngày bà **H** và ông **Q** có tự nguyện thỏa thuận và đã giao đất, tài sản trên đất cho ông **S** và bà **L** sử dụng thể hiện theo “Biên bản bàn giao rẫy trồng cao su” vào ngày 30/01/2011.

Ngoài ra tại thời điểm bàn giao đất ngày 30/01/2011, trên đất bàn giao có các cây tràm bông vàng (không kiểm đếm số lượng). Theo bà **H** và ông **Q**, số cây tràm bông vàng này là do bà **Q2** trồng trên phần đất ven sông. Ngày 11/6/2021, các bên đương sự thống nhất để bà **Q2** kêu người bán thanh lý và bà **Q2** đang giữ tiền. Nay, các bên đã thỏa thuận không tranh chấp đối với số tài sản này nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ngày 30/01/2011, bà **H** và ông **Q** có tự nguyện thỏa thuận và đã giao đất, tài sản trên đất cho ông **S** và bà **L** sử dụng thể hiện theo Biên bản bàn giao rẫy trồng cao su vào ngày 30/01/2011. Tuy nhiên, bà **H** và ông **Q** xác định ông **S** và bà **L** nhận quản lý khu đất và có tiến hành khai thác đối với vườn cây cao su từ ngày nhận bàn giao cho đến cuối năm 2016, sau khi trừ hết các chi phí đầu tư, thuê người cạo mủ thì khoản lợi tức thu nhập được của 06 năm là 375.800.000 đồng. Số lợi tức thu nhập được lẽ ra là của bà **H** và ông **Q** nên yêu cầu ông **S** và bà **L** phải trả lại. Căn cứ để xác định khoản

lợi tức thu được trong thời gian của 06 năm là 375.800.000 đồng thì bà **H** và ông **Q** không có mà chỉ tính chung chung theo kinh nghiệm làm vườn cao su của mình.

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa, bà **H** và ông **Q** yêu cầu Tòa án giải quyết: hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 30/01/2011 giữa bà **H** và ông **Q** với ông **S**; yêu cầu ông **S** (người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông **S** là bà **L**, ông **T1** và ông **N**) phải trả lại quyền sử dụng đất là rẫy cao su đã bàn giao; trả lại phần lợi nhuận doanh thu trong 06 năm từ ngày nhận bàn giao rẫy đến năm 2016 là 375.800.000 đồng. Bà **H** và ông **Q** chấp nhận hoàn trả lại cho ông **S** (người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông **S** là bà **L**, ông **T1** và ông **N**) và bà **L** số tiền đã nhận là 900.000.000 đồng, không chấp nhận trả tiền lãi suất.

2. Nội dung tranh chấp theo đơn phản tố ngày 04/5/2022 của bà **L**; đơn yêu cầu phản tố 19/9/2022 và ngày 20/9/2022 của bà **L**, ông **T1** và ông **N**, bà **H** và ông **Q** có ý kiến như sau:

Bà **H** và ông **Q** không chấp nhận yêu cầu phản tố về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của bà **L** đối với bà **H** và ông **Q** về nội dung yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2011 vì hợp đồng vô hiệu như đã trình bày.

3. Nội dung tranh chấp theo đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 15/6/2021 của **A1** và đơn phản tố yêu cầu khởi kiện độc lập ngày 15/7/2022 của bà **H**, bà **H** và ông **Q** có ý kiến như sau:

Tại thời điểm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2011 giữa bà **H** và ông **Q** với ông **S** thì bà **H** và ông **Q** có ký kết Hợp đồng tín dụng (trung & dài hạn) số 76/10/TTD/V.4 ngày 31/7/2010 để vay tiền của **A1**. Tháng 11/2012, do cần vốn kinh doanh nên bà **H** và ông **Q** có nhờ bà **T2** liên hệ với **A1** - Chi nhánh **B1** để làm thủ tục giúp bà **H** và ông **Q** vay tiền. Sau đó, bà **H** và ông **Q** có vay của bà **T2** số tiền 1.237.700.000 đồng để tắt toán Hợp đồng tín dụng (trung & dài hạn) số 76/10/TTD/V.4 ngày 31/7/2010.

Sau đó, bà **H** và ông **Q** tiếp tục nhờ bà **T2** liên hệ với **A1** - Chi nhánh **B1** để làm thủ tục giúp bà **H** và ông **Q** vay số tiền 2.450.000.000 đồng. Ông **T3** là nhân viên của **A1** - Chi nhánh **B1** thực hiện xong các thủ tục để bà **H** và ông **Q** vay vốn. Ngày 30/11/2012, tại Văn phòng **C1** tỉnh Bình Dương các bên có ký kết Hợp đồng tín dụng (trung & dài hạn) số 406/12/TD/V để vay số tiền là 2.450.000.000 đồng và ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 406/12/TC/V cùng ngày với nội dung thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W958421, số vào sổ 01088 QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện **D**, tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/7/2004 cho hộ bà **Lý Thị H** để bảo đảm số tiền vay. Khi ký kết xong các văn bản, bà **H** đưa cho bà **T2** đơn yêu cầu đăng ký thế chấp và bản chính một số giấy tờ liên quan để bà **T2** và cùng bà **H** đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện **D**, tỉnh Bình Dương đăng ký thế chấp tài sản đảm bảo. Tuy nhiên, việc đăng ký thế chấp không thực hiện được do đất của bà **H** nằm cạnh bờ sông, phải đo đạc lại diện tích, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới rồi mới đăng ký thế chấp.

Sau đó, bà **T2** đã tự ý làm giả giấy xác nhận đăng ký thế chấp của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện **D**, tỉnh Bình Dương trên đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất. Sau khi đã làm giả hồ sơ đăng ký thế chấp, bà **T2** tự liên hệ với ông **T3**; bà **T2** tự nhận toàn bộ số tiền giải ngân 2.450.000000 đồng, bà **T2** không

giao lại cho bà H và ông Q. Hành vi của bà T2 đã bị truy tố và Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã xét xử tại Bản án hình sự sơ thẩm số 92/2020/HS-ST ngày 21/9/2020. Theo đó, Bản án hình sự sơ thẩm số 92/2020/HS-ST ngày 21/9/2020 đã tách quan hệ tranh chấp giữa bà H và ông Q với A1 để giải quyết bằng vụ án khác.

Bà H xác định, A1 tự ý giải ngân số tiền 2.450.000.000 đồng cho bà T2 là trái quy định của pháp luật. Do đó, bà H và ông Q không chịu trách nhiệm đối với khoản vay này. Hơn nữa, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 406/12/TC/V ngày 30/11/2012 với nội dung thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W958421, số vào sổ 01088 QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/7/2004 cho hộ bà Lý Thị H là vô hiệu do có đơn đăng ký thế chấp tài sản bị bà T2 làm giả nội dung xác nhận.

Do đó, bà H xác định và có yêu cầu: tuyên hủy Hợp đồng tín dụng (trung & dài hạn) số 406/12/TD/V ngày 30/11/2012 để vay số tiền là 2.450.000.000 đồng vì hợp đồng chưa được thực hiện do bà H và ông Q chưa nhận được tiền giải ngân; hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 406/12/TC/V ngày 30/11/2012 vì có tài liệu bị làm giả; buộc A1 trả lại cho bà H và ông Q bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W958421, số vào sổ 01088 QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/7/2004.

- *Chứng cứ nguyên đơn bà H và ông Q cung cấp:* Đơn khởi kiện đề ngày 12/4/2017 của bà H và ông Q; Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 04/5/2017 của bà H và ông Q; Đơn phản tố đối với yêu cầu khởi kiện độc lập ngày 15/7/2022 của bà H; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2011 (bản sao); Biên bản bàn giao rẫy cây trồng cao su ngày 30/01/2011 (bản sao); Biên nhận tiền ngày 07/3/2011 (bản sao); Biên nhận tiền lần 03 ngày 29/3/2011 (bản sao); Biên nhận tiền lần 04 ngày 13/6/2011 (bản sao); Bản án hình sự sơ thẩm số 92/2020/HS-ST ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (bản sao); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01088 QSDĐ/QĐ-UB cấp ngày 27/7/2004 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ bà Lý Thị H (bản sao); Hợp đồng tín dụng (T6) số 76/10/TD/V.4 các bên không ký tên (bản sao); Hợp đồng tín dụng (trung & dài hạn) số 406/12/TD/V ngày 30/11/2012 (bản sao); Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 406/12/TC/V ngày 30/11/2012 (bản sao); Giấy nhận nợ số 01 ngày 30/11/2012 (bản sao); Đơn yêu cầu của bà H về việc yêu cầu ông S tạm ngưng khai thác cao su ngày 02/6/2017; Bản tự khai của bà H và ông Q không đề ngày tháng năm 2017; Biên bản lấy lời khai của ông Huỳnh Nhật Q4 ngày 13/12/2017; Văn bản trình bày ý kiến của bà H ngày 18/6/2017; Biên bản làm việc ngày 08/6/2017, ngày 18/7/2017 đối với ông Huỳnh Nhật Q4; Biên bản lấy lời khai của bà H ngày 15/7/2022; Đơn đề nghị giải quyết của bà H ngày 10/3/2023; Biên bản lấy lời khai của ông Q ngày 28/9/2022; Đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt ông Q ngày 28/9/2022; các hồ sơ liên quan đến việc ủy quyền và chấm dứt ủy quyền của nguyên đơn.

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Võ Văn S đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Kiều L, ông Võ Minh T1, ông Võ Minh N thống nhất trình bày:*

Bà L, ông T1 và ông N thống nhất ý kiến với bà H và ông Q về việc ông S có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2011, để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 39.324m², thuộc thửa đất số 189, số 231, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số vào sổ 01088 QSDĐ/QĐ-UB ngày 27/7/2004 đứng tên hộ bà **Lý Thị H**, hợp đồng này chưa được công chứng chứng thực theo quy định; thống nhất về giá tiền chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng, đã thanh toán tổng cộng số tiền là 900.000.000 đồng; tại thời điểm ký kết bà **L** và ông **S** có biết bà **H** và ông **Q** đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền của **A1**; ông **S** và bà **L** đã nhận quản lý khu đất theo Biên bản bàn giao rẫy trồng cao su vào ngày 30/01/2011.

Ngoài ra, tại thời điểm bàn giao đất ngày 30/01/2011, trên đất bàn giao có các cây tràm bông vàng (không kiểm đếm số lượng). Ngày 11/6/2021, các bên đương sự thống nhất để bà **Q2** kêu người bán thanh lý và bà **Q2** đang giữ tiền. Nay, các bên đã thỏa thuận không tranh chấp đối với số tài sản này nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bà **L**, ông **T1** và ông **N** thống nhất và yêu cầu Tòa án sử dụng kết quả: Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/5/2017 và ngày 11/8/2017; Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 194-2017 ngày 06/8/2017 của Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D**, tỉnh Bình Dương; Biên bản định giá ngày 17/6/2021 và ngày 08/3/2023 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

1. Nội dung tranh chấp theo đơn khởi kiện ngày 12/4/2017 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/5/2017 của bà **H** và ông **Q** và nội dung tranh chấp theo đơn phản tố ngày 04/5/2022 của bà **L**; đơn yêu cầu phản tố ngày 19/9/2022 và ngày 20/9/2022 của bà **L**, ông **T1** và ông **N** thì bà **L**, ông **T1** và ông **N** có ý kiến như sau:

- Bà **L**, ông **T1** và ông **N** đồng ý xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2011 giữa bà **H** và ông **Q** với ông **S** là vô hiệu. Tuy nhiên, phần đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau có giá trị 1.800.000.000 đồng, phía bà **L** và ông **S** đã thanh toán được số tiền 900.000.000 đồng là tương đương $\frac{1}{2}$ trị giá quyền sử dụng đất. Do thời gian từ năm 2011 đến nay là quá lâu, trị giá quyền sử dụng đất được định giá vào ngày 08/3/2023 có giá trị là 12.833.919.000 đồng. Nay, bà **L**, ông **T1** và ông **N** yêu cầu tuyên xử cho bà **L**, ông **T1** và ông **N** được hưởng tài sản bằng 50% trị giá tài sản đã ký nhận chuyển nhượng và yêu cầu nhận bằng quyền sử dụng đất, không nhận bằng tiền.

- Ngày 30/01/2011, bà **H** và ông **Q** có tự nguyện thỏa thuận và đã giao đất, tài sản trên đất cho ông **S** và bà **L** sử dụng thể hiện theo Biên bản bàn giao rẫy trồng cao su vào ngày 30/01/2011. Tuy nhiên, bà **L** xác định, khi bà **H** và ông **Q** giao vườn cây thì chỉ có một phần vườn cây là đang khai thác được nhưng phải bỏ chi phí ra để đầu tư các vật dụng để khai thác, một phần vườn cây là mới trồng chưa được 01 năm (trồng năm 2010) nên cần chi phí rất nhiều để chăm sóc. Ngoài ra, giá mủ cao su thời điểm năm 2011 đến năm 2016 là rất thấp nên số tiền thu được là ngang bằng hoặc thấp hơn chi phí đã đầu tư, không có thu hoa lợi (do thời gian quá lâu và do nghĩ việc chuyển nhượng sẽ thực hiện được nên sẽ là tài sản của mình nên bà **L** không lưu giữ chứng cứ). Do đó, bà **L**, ông **T1** và ông **N** không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **H** và ông **S**.

- Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập ngày 19/9/2022 về yêu cầu tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 406/12/TC/V ngày 30/11/2012 là vô hiệu bởi: Tại thời điểm ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 406/12/TC/V ngày 30/11/2012 giữa gia đình bà **H** đối với **A1** thì bà **L** và ông **S** đang quản lý tài sản, nếu chấp nhận hợp đồng thế chấp sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình bà **L**, ông **T1** và ông **N**.

2. Nội dung tranh chấp theo đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 15/6/2021 của **A1** đối với bà **H** và ông **Q** thì bà **L**, ông **T1** và ông **N** có ý kiến là yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật vì không có liên quan.

- *Chứng cứ người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **L**, ông **T1** và ông **N** cung cấp:* Đơn yêu cầu phân tố của bà **L** ngày 04/5/2022; Đơn phân tố và khởi kiện yêu cầu độc lập của bà **L**, ông **T1** và ông **N** ngày 19/9/2022 và ngày 30/9/2022; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/11/2011 (bản sao); Biên bản bàn giao rẫy cây trồng cao su ngày 30/01/2011 (bản sao); Biên nhận tiền ngày 07/3/2011 (bản sao); Biên nhận tiền lần 03 ngày 29/3/2011 (bản sao); Biên nhận tiền lần 04 ngày 13/6/2011 (bản sao); Tờ cam kết và tường trình quan hệ nhân thân của bà **L** ngày 19/10/2020 và ngày 23/3/2021 (bản gốc); Phiếu thu ngày 29/11/2014 (bản sao); Biên lai thu tiền ngày 08/8/2012 (bản sao); Biên lai thu tiền ngày 03/11/2012 (bản sao); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01088 QSDĐ/QĐ-UB ngày 27/7/2004 do Ủy ban nhân dân huyện **D**, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ bà **Lý Thị H** (bản sao); giấy chứng tử của ông **Võ Văn H1** (bản sao); giấy công nhận kết hôn giữa ông **Võ Văn S** và bà **Phạm Thị Kiều L** (bản sao); trích lục khai tử của ông **Võ Văn S** (bản sao); Giấy khai sinh của ông **Võ Minh N** và ông **Võ Minh T1** (bản sao); Đơn tố cáo hành vi trộm cắp tài sản của bà **Lý Thị H** ngày 07/01/2019 (bản sao); Văn bản trình bày ý kiến của bà **L** đề ngày 06/4/2023; Văn bản trình bày ý kiến của ông **M** đề ngày 06/4/2023; Biên bản lấy lời khai của ông **M** ngày 15/7/2023; Văn bản trình bày ý kiến của ông **T1** và ông **N** đề ngày 15/6/2021; Hợp đồng ủy quyền giữa bà **L** với ông **M**, số công chứng 02861, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/4/2021; Đơn xin xét xử vắng mặt ông **Võ Minh T1** và ông **Võ Minh N** ngày 15/6/2021.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Lệ Q2** và ông **Phạm Duy Q1** thống nhất trình bày:*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Q2** và ông **Q1** thống nhất và yêu cầu Tòa án sử dụng kết quả theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/5/2017 và ngày 11/8/2017; Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 194-2017 ngày 06/8/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện **D**, tỉnh Bình Dương; Biên bản định giá ngày 17/6/2021 và ngày 08/3/2023 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Theo đơn khởi kiện yêu cầu độc lập của bà **Q2** và ông **Q1** ngày 12/6/2017: Ngày 30/01/2011, ông **Q** và bà **H** có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông **S**; phần đất chuyển nhượng có diện tích 39.324m² thuộc thửa đất số 189, số 231, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp **H**, xã **L**, huyện **D**, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01088 QSDĐ/QĐ-UB ngày 27/7/2004 đứng tên hộ bà **Lý Thị H**, hợp đồng này chưa được công chứng chứng thực theo quy định. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01088 QSDĐ/QĐ-UB ngày 27/7/2004 đứng tên hộ bà **Lý Thị H**, thành viên trong hộ gia đình bà **H** thì ngoài bà **H** và ông **Q** thì còn có bà **Q2** và ông **Q1** nhưng bà **Q2** và ông **Q1** không có ký kết. Việc bà **Q2** và ông **Q1** không ký kết đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà **Q2** và ông **Q1** nên đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2011.

Như đã trình bày, việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2011 là không đúng quy định mà cùng ngày 30/01/2011 bà **H** và ông **Q** đồng ý giao tài sản cho ông **S** và bà **L** quản lý, khai thác theo Biên bản bàn giao rẫy cây trồng cao su ngày 30/01/2011, việc này là ảnh hưởng đến quyền lợi của bà **Q2** và

ông **Q1** nên khởi kiện yêu cầu độc lập buộc ông **S** và bà **L** phải thanh toán số tiền thu hoạch hoa lợi từ việc khai thác vườn cây cao su từ khi nhận bàn giao ngày 30/01/2011 đến hết năm 2016 cho mỗi người với số tiền là 92.700.000 đồng. Tuy nhiên, quá trình tố tụng thì bà **Q2** và ông **Q1** cũng như tại phiên tòa bà **Q2** thống nhất xin rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập nêu trên.

Ngoài ra, tại thời điểm bàn giao đất ngày 30/01/2011, trên đất bàn giao có các cây tràm bông vàng (không kiểm đếm số lượng), số cây tràm này là do bà **Q2** trồng trên đất. Ngày 11/6/2021, các bên đương sự thống nhất để bà **Q2** kêu người bán thanh lý và bà **Q2** đang giữ tiền. Hiện nay, các bên đã thỏa thuận không tranh chấp đối với số tài sản này nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- *Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Q2** và ông **Q1** cung cấp:* Đơn khởi kiện yêu cầu độc lập của bà **Q2** và ông **Q1** cùng ngày 12/6/2017; Văn bản xác nhận ngày 22/6/2017; Biên bản lấy lời khai của bà **Ngô Thanh T5** ngày 13/12/2017; Biên bản lấy lời khai của bà **Q2** và ông **Q1** ngày 28/9/2022; Đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt bà **Q2** và ông **Q1** ngày 28/9/2022; các hồ sơ liên quan đến việc ủy quyền và chấm dứt ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Ngân hàng Thương mại Cổ phần A** trình bày:*

A1 thống nhất và yêu cầu Tòa án sử dụng kết quả theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/5/2017 và ngày 11/8/2017; Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 194-2017 ngày 06/8/2017 của Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D**, tỉnh Bình Dương; Biên bản định giá ngày 17/6/2021 và ngày 08/3/2023 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

1. Đối với nội dung tranh chấp theo đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 15/6/2021 của **A1** đối với ông **Q** và bà **H** và đơn phản tố yêu cầu khởi kiện độc lập ngày 15/7/2022 của bà **H**:

- **A1** cấp tín dụng cho ông **Q** và bà **H** theo Hợp đồng tín dụng (trung & dài hạn) số 406/12/TD/V ngày 30/11/2012 với nội dung cụ thể: số tiền vay: 2.450.000.000 đồng; mục đích vay: mua đất trồng cây cao su; thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày bên vay rút vốn lần đầu; lãi suất vay: 14%/năm và được thay đổi theo quy định của **A1**; lãi quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, ông **Q** và bà **H** đã ký với **A1** Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 406/12/TC/V ngày 30/11/2012, theo đó tài sản thế chấp là: quyền sử dụng đất tại thửa đất số 189, số 231, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại **xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 958421, số vào sổ 01088 QSDĐ/QĐ-UB do **Ủy ban nhân dân huyện D**, tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/7/2004 cho hộ bà **Lý Thị H**, hợp đồng được công chứng và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D**, tỉnh Bình Dương. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng (trung & dài hạn) số 406/12/TD/V ngày 30/11/2012, ông **Q** và bà **H** đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi của khoản vay. Đối với số nợ nêu trên, **A1** đã nhiều lần liên hệ và làm việc trực tiếp, thông báo nhắc nợ nhưng ông **Q** và bà **H** đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, vi phạm nghiêm trọng các thỏa thuận trong hợp đồng mà hai bên đã ký kết.

- Nội dung yêu cầu phản tố tuyên hủy Hợp đồng tín dụng (trung & dài hạn) số 406/12/TD/V ngày 30/11/2012 thì **A1** không đồng ý vì: hợp đồng tín dụng là một giao

dịch dân sự hợp pháp và có hiệu lực kể từ khi giao kết, bởi đã đáp ứng được các điều kiện theo quy định của pháp luật như: các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện. Ngày 30/11/2012, **A1** đã giải ngân đúng theo nội dung các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, ông **Q** và bà **H** đã ký giấy nhận nợ số 01 và đã rút số tiền 2.450.000.000 đồng. Căn cứ xác định ông **Q** và bà **H** đã nhận tiền: Tại biên bản đối chất ngày 15/6/2018, bà **T2** khẳng định việc mình đi nhận tiền vay tại **A1** là có thỏa thuận, thống nhất trước với vợ chồng bà **H**; tại Biên bản ghi lời khai ngày 19/6/2018, **H** là người đại diện cho toàn bộ gia đình đã thừa nhận nợ và đồng ý trả nợ cho **A1** theo Hợp đồng tín dụng (trung & dài hạn) số 406/12/TD/V ngày 30/11/2012; tại Biên bản ghi lời khai ngày 19/6/2018, bà **H** xác nhận là mình ý thức được số tiền bà **H** nhận từ bà **T2** là tiền giải ngân của Hợp đồng tín dụng (trung & dài hạn) số 406/12/TD/V ngày 30/11/2012 (tài liệu trong vụ án hình sự theo Bản án hình sự sơ thẩm số 92/2020/HS-ST ngày 21/9/2020); theo đó ông **Q** và bà **H** đã sử dụng số tiền được giải ngân để trả nợ cho Hợp đồng tín dụng (trung & dài hạn) số 76/10/TD/V.4 ngày 31/07/2010 vay của bà **T2**, một phần số tiền vay dùng để trả lãi cho Hợp đồng tín dụng (trung & dài hạn) số 406/12/TD/V ngày 30/11/2012.

- Đối với các yêu cầu phản tố về việc hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 406/12/TC/V ngày 30/11/2012, hợp đồng này đã được đầy đủ các thành viên trong hộ gia đình bà **H** (gồm bà **H**, ông **Q**, bà **Q2** và ông **Q1**) ký kết; hợp đồng đã được công chứng và đăng ký thế chấp theo quy định. Việc bà **T2** làm giả chứng cứ là xác nhận đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện **D**, tỉnh Bình Dương thì **A1** không thể biết được.

Do đó, **A1** yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông **Q** và bà **H** phải thanh toán tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 21/8/2023 là: 6.821.427.008 đồng (*sáu tỷ tám trăm hai mươi một triệu bốn trăm hai mươi bảy nghìn không trăm lẻ tám đồng*), trong đó: nợ gốc 2.389.930.204 đồng (*hai tỷ ba trăm tám mươi chín triệu chín trăm ba mươi nghìn hai trăm lẻ bốn đồng*) và nợ lãi tính đến hết ngày 21/8/2023 là 4.431.496.804 đồng (*bốn tỷ bốn trăm ba mươi một triệu bốn trăm chín mươi sáu nghìn tám trăm lẻ bốn đồng*). Kể từ sau ngày 21/8/2023 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ vay, ông **Q** và bà **H** vẫn phải chịu các loại tiền lãi phát sinh sau ngày 21/8/2023 cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng (trung & dài hạn) số 406/12/TD/V ngày 30/11/2012 và giấy nhận nợ đã ký kết với **A1**. Trong trường hợp ông **Q** và bà **H** không trả hoặc trả không đủ số tiền còn nợ, **A1** có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật. Sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm nêu trên mà không đủ để trả toàn khoản vay thì ông **Q** và bà **H** phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi hết số nợ còn lại.

2. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông **Q** và bà **H** đối với bà **L**, ông **T1** và ông **N** và ngược lại thì **A1** không có ý kiến và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Riêng đối với yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 406/12/TC/V ngày 30/11/2012 ký giữa ông **Q** và bà **H** với **A1** thì **A1** không đồng ý, vì các lý do sau: bà **L**, ông **T1** và ông **N** không phải là một trong các bên tham gia giao kết hợp đồng thế chấp nên bà **L**, ông **T1**, ông **N** không có quyền tuyên hủy Hợp đồng

thế chấp quyền sử dụng đất số 406/12/TC/V ngày 30/11/2012 (cơ sở pháp lý Điều 425 của Bộ luật Dân sự năm 2005); tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2011 thì quyền sử dụng đất nêu trên đang được thế chấp tại **A1** (thời gian thế chấp là từ ngày 31/7/2010 đến ngày 28/11/2012), tài sản trên thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho Hợp đồng tín dụng (trung & dài hạn) số 76/10/TD/V.4 ngày 31/7/2010. Theo quy định tại hợp đồng thế chấp và quy định của pháp luật thì việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **H** và ông **Q** với ông **S** và bà **L** là trái quy định pháp luật (cơ sở pháp lý khoản 4 Điều 348 của Bộ luật Dân sự 2005).

- *Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập* **A1** cung cấp: Đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 15/6/2021; hồ sơ pháp lý của **A1**; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp; Hợp đồng tín dụng (trung & dài hạn) số 406/12/TD/V ngày 30/11/2012 (bản sao); Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 406/12/TC/V ngày 30/11/2012 (bản sao); giấy nhận nợ số 01 kèm theo Hợp đồng tín dụng (trung & dài hạn) số 406/12/TD/V ngày 30/11/2012 (bản sao); Hợp đồng tín dụng (**T6**) số 76/10/TD/V.4 (bản sao); đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (bản sao); thông tin tình hình dư nợ khách hàng **Phạm Bình Q** (bản sao); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01088 QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện **D**, tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/7/2004 mang tên hộ bà **Lý Thị H** (bản sao); Công văn số 124/DV/02/C54B ngày 23/11/2015 về việc trả lời kết luận giám định của **P** tại Thành phố Hồ Chí Minh (bản chính); giấy chứng nhận kết hôn giữa bà **H** và ông **Q** (bản sao); sổ hộ khẩu của ông **Q** (bản sao); chứng minh nhân của bà **H**, ông **Q**, bà **Q2** và ông **Q1** (bản sao); bản tự khai của ông **S1** ngày 12/4/2023.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà* **Trần Thị Lệ T2** trình bày:

Theo Biên bản lấy lời khai ngày 01/12/2022, trước đây bà **T2** có làm dịch vụ hỗ trợ cho ông **Q** và bà **H** để vay tiền của **A1**. Bà **T2** làm dịch vụ hỗ trợ cho ông **Q** và bà **H** để vay tiền của **A1** tổng cộng 02 lần nhưng lần thứ hai có hành vi làm giả con dấu, tài liệu và bị xét xử theo Bản án hình sự sơ thẩm số 92/2020/HS-ST ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Bà **T2** xác định là ông **Q** và bà **H** vay tiền của **A1** chứ không có vay tiền của bà **T2**.

- *Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà* **Trần Thị Lệ T2** cung cấp: Biên bản lấy lời khai ngày 01/12/2022; Đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ngày 01/12/2022.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông* **Huỳnh T3** trình bày:

Theo Biên bản lấy lời khai ngày 03/11/2022, thời điểm ngày 30/11/2012, ông **T3** là cán bộ thuộc **A1** – **Chi nhánh B1**, ông **T3** có làm thủ tục cho ông **Q** và bà **H** vay tiền của **A1**. Sau khi soạn thảo xong hợp đồng, ông **Q** và bà **H** có đọc lại nội dung và ký kết theo đúng quy định. Quá trình thực hiện thủ tục để ông **Q** và bà **H** vay tiền của **A1** đã trình bày và thống nhất theo Bản án hình sự sơ thẩm số 92/2020/HS-ST ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- *Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông* **Huỳnh T3** cung cấp: Biên bản lấy lời khai ngày 03/11/2022; Đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ngày 03/11/2022.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2023/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện độc lập về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của bà **Phạm Lệ Q2** đối với ông **Võ Văn S** (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **S** là bà **Phạm Thị Kiều L**, ông **Võ Minh T1** và ông **Võ Minh N**) theo đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 12/6/2017 về yêu cầu phải thanh toán số tiền hoa lợi thu được từ việc khai thác vườn cây cao su từ khi nhận bàn giao ngày 30/01/2011 đến hết năm 2016 là 92.700.000 đồng (*chín mươi hai triệu bảy trăm nghìn đồng*).

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện độc lập về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của ông **Phạm Duy Q1** đối với ông **Võ Văn S** (người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông **S** là bà **Phạm Thị Kiều L**, ông **Võ Minh T1** và ông **Võ Minh N**) theo đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 12/6/2017 về yêu cầu phải thanh toán số tiền hoa lợi thu được từ việc khai thác vườn cây cao su từ khi nhận bàn giao ngày 30/01/2011 đến hết năm 2016 là 92.700.000 đồng (*chín mươi hai triệu bảy trăm nghìn đồng*).

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo đơn khởi kiện ngày 12/4/2017 của bà **Lý Thị H** và ông **Phạm Bình Q** đối với ông **Võ Văn S** (người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông **S** là bà **Phạm Thị Kiều L**, ông **Võ Minh T1** và ông **Võ Minh N**) và bà **Phạm Thị Kiều L**.

3.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2011 giữa bà **Lý Thị H** và ông **Phạm Bình Q** với ông **Võ Văn S** để chuyển nhượng phần đất có diện tích 39.324m² thuộc thửa đất số 189 và số 231, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại **ấp H, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01088 QSDĐ/QĐ-UB ngày 27/7/2004 đứng tên hộ bà **Lý Thị H** là vô hiệu.

3.2. Buộc bà **Lý Thị H** và ông **Phạm Bình Q** phải hoàn trả lại cho ông **Võ Văn S** (người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông **S** là bà **Phạm Thị Kiều L**, ông **Võ Minh T1** và ông **Võ Minh N**) và bà **Phạm Thị Kiều L** tổng số tiền là 2.827.260.000 đồng (*hai tỷ tám trăm hai mươi bảy triệu hai trăm sáu mươi nghìn đồng*), trong đó tổng số tiền đã nhận là 900.000.000 đồng (*chín trăm triệu đồng*) và tiền lãi phát sinh là 1.927.260.000 đồng (*một tỷ chín trăm hai mươi bảy triệu hai trăm sáu mươi nghìn đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/5/2017 của bà **Lý Thị H** và ông **Phạm Bình Q** đối với ông **Võ Văn S** (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **S** là bà **Phạm Thị Kiều L**, ông **Võ Minh T1** và ông **Võ Minh N**) và bà **Phạm Thị Kiều L** về yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất.

Buộc bà **Phạm Thị Kiều L**, ông **Võ Minh T1** và ông **Võ Minh N** phải giao trả lại phần đất có diện tích 39.324m² thuộc thửa đất số 189 và số 231, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại **ấp H, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01088 QSDĐ/QĐ-UB ngày 27/7/2004 đứng tên hộ bà **Lý Thị H** cho hộ bà **Lý Thị H** quản lý, sử dụng theo đúng quy định của pháp luật.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/5/2017 của bà **Lý Thị H** và ông **Phạm Bình Q** đối với ông **Võ Văn S** (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **S** là bà **Phạm Thị Kiều L**, ông **Võ Minh T1** và ông **Võ Minh N**) và bà **Phạm Thị Kiều L** về yêu cầu phải thanh toán số tiền hoa lợi thu được từ việc khai thác vườn cây cao su từ khi nhận bàn giao ngày 30/01/2011 đến hết năm 2016 là 375.800.000 đồng (*ba trăm bảy mươi lăm triệu tám trăm nghìn đồng*).

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của bà **Phạm Thị Kiều L** đối với bà **Lý Thị H** và ông **Phạm Bình Q** theo đơn yêu cầu phản tố ngày 04/5/2022 về nội dung yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2011.

7. Không chấp nhận yêu cầu phản tố về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của bà **Phạm Thị Kiều L**, ông **Võ Minh T1** và ông **Võ Minh N** đối với bà **Lý Thị H** và ông **Phạm Bình Q** theo đơn yêu cầu phản tố ngày 20/9/2022 về nội dung yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2011 có hiệu lực và yêu cầu được nhận $\frac{1}{2}$ diện tích đất.

8. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” của bà **Phạm Thị Kiều L**, ông **Võ Minh T1** và ông **Võ Minh N** đối với **Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (A1)** theo đơn yêu cầu độc lập ngày 19/9/2022 đối với yêu cầu tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 406/12/TC/V ngày 30/11/2012 là vô hiệu.

9. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố yêu cầu khởi kiện độc lập về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” của bà **Lý Thị H** đối với **Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (A1)** theo đơn phản tố ngày 15/7/2022.

Buộc **Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (A1)** phải trả lại cho hộ bà **Lý Thị H** bản gốc của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01088 QSDĐ/QĐ-UB ngày 27/7/2004 do **Ủy ban nhân dân huyện D**, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ bà **Lý Thị H**.

10. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố yêu cầu khởi kiện độc lập về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” của bà **Lý Thị H** đối với **Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (A1)** theo đơn phản tố ngày 15/7/2022 về việc yêu cầu tuyên: hủy Hợp đồng tín dụng (trung & dài hạn) số 406/12/TD/V ngày 03/11/2012 ký kết giữa **Ngân hàng Thương mại Cổ phần A** với gia đình bà **H**; hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 406/12/TC/V ngày 30/11/2012 đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01088 QSDĐ/QĐ-UB do **Ủy ban nhân dân huyện D**, tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/7/2004 cho hộ bà **Lý Thị H**.

11. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” của **Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (A1)** đối với bà **Lý Thị H** và ông **Phạm Bình Q** theo đơn yêu cầu độc lập ngày 15/6/2021.

11.1. Buộc ông **Phạm Bình Q** và bà **Lý Thị H** phải thanh toán tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 21/8/2023 là: 6.821.427.008 đồng (*sáu tỷ tám trăm hai mươi một triệu bốn trăm hai mươi bảy nghìn không trăm lẻ tám đồng*), trong đó: nợ gốc 2.389.930.204 đồng (*hai tỷ ba trăm tám mươi chín triệu chín trăm ba mươi nghìn hai trăm lẻ bốn đồng*) và nợ lãi tính đến hết ngày 21/8/2023 là 4.431.496.804 đồng (*bốn tỷ bốn trăm ba mươi một triệu bốn trăm chín mươi sáu nghìn tám trăm lẻ bốn đồng*).

11.2. Kể từ sau ngày 21/8/2023 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ vay, ông **Phạm Bình Q** và bà **Lý Thị H** vẫn phải chịu các loại tiền lãi phát sinh cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng (trung & dài hạn) số 406/12/TD/V ngày 03/11/2012 giữa **Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (A1)** với bà **Lý Thị H** và ông **Phạm Bình Q** và Giấy nhận nợ đã ký kết với **Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (A1)**.

11.3. Trong trường hợp ông **Phạm Bình Q** và bà **Lý Thị H** không trả hoặc trả không đủ số tiền còn nợ, **Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (A1)** có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, **Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (A1)** không được quyền ưu tiên thanh toán các khoản nợ mà thực hiện theo quy định chung.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/9/2023, nguyên đơn bà **Lý Thị H** và ông **Phạm Bình Q**; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Lệ Q2** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn; buộc bị đơn phải trả lại quyền sử dụng đất; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của **Ngân hàng Thương mại Cổ phần A**; chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với **Ngân hàng Thương mại Cổ phần A**.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông **Phạm Bình Q**, bà **Phạm Lệ Q2** có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà **Lý Thị H** là ông **Phạm Minh T** vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

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

- Về nội dung: nguyên đơn bà **Lý Thị H** và ông **Phạm Bình Q**; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Lệ Q2** kháng cáo bản án sơ thẩm cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2011 vô hiệu nhưng buộc nguyên đơn phải thanh toán tiền lãi là không đúng quy định; bà **T2** là người nhận tiền vay của ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 406/12/TD/V ngày 03/11/2012 nhưng buộc nguyên đơn trả là không đúng. Xét kháng cáo:

- + Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2011 giữa bà **Lý Thị H** và ông **Phạm Bình Q** với ông **Võ Văn S** để chuyển nhượng phần đất có diện tích 39.324m² thuộc thửa đất số 189 và số 231, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại **ấp H, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01088 QSDĐ/QĐ-UB ngày 27/7/2004 đứng tên hộ bà **Lý Thị H** là vô hiệu. Buộc bà **Lý Thị H** và ông **Phạm Bình Q** phải hoàn trả lại cho ông **Võ Văn S** (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **S** là bà **Phạm Thị Kiều L**, ông **Võ Minh T1** và ông **Võ Minh N**) và bà **Phạm Thị Kiều L** tổng số tiền là 2.827.260.000 đồng, trong đó tổng số tiền đã nhận là 900.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh là 1.927.260.000 đồng là có lợi cho nguyên đơn. Vì lẽ ra khi Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì nguyên đơn phải thanh toán

giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch cho bị đơn nên kháng cáo không có căn cứ để chấp nhận.

- Căn cứ Biên bản đối chất ngày 15/6/2018, Bản tự khai của bà **Lý Thị H** ngày 19/6/2018, Bản tự khai của ông **Phạm Bình Q** ngày 26/7/2018 đã thừa nhận có biết bà **Thu n** số tiền vay 2.450.000.000 đồng từ ngân hàng và dùng số tiền để đáo hạn cho Hợp đồng tín dụng (trung & dài hạn) số 76/10/TTD/V.4 ngày 31/7/2010, cản trừ nợ với bà **T2** và nhận một khoảng tiền thừa. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông **Q**, bà **H** thanh toán nợ ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng (trung & dài hạn) số 406/12/TD/V ngày 03/11/2012 là có căn cứ nên kháng cáo không có căn cứ để chấp nhận.

- Việc thế chấp quyền sử dụng đất không phát sinh hiệu lực nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản đảm bảo tại khoản 11.3 phần quyết định của bản án là không phù hợp.

Từ những phân tích nêu trên, bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà **Lý Thị H** và ông **Phạm Bình Q**; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Lê Q2**, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện D về cách tuyên, không tuyên nội dung tại khoản 11.3 phần quyết định của bản án.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Võ Minh T1**; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Phạm Duy Q1**, bà **Phạm Lê Q2**, bà **Trần Thị Lệ T2**, ông **Huỳnh T3** có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Lê Q2** và ông **Phạm Duy Q1** rút một phần yêu cầu độc lập về việc yêu cầu ông **Võ Văn S** phải thanh toán số tiền hoa lợi thu được từ việc khai thác vườn cây cao su từ khi nhận bàn giao ngày 30/01/2011 đến hết năm 2016 là 92.700.000 đồng. Xét, việc rút một phần yêu cầu độc lập của bà **Q2**, ông **Q1** là tự nguyện nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu độc lập đã rút của bà **Q2** và ông **Q1** là phù hợp theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 40.105,5m² thuộc thửa đất số 189 và số 231, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại **ấp S, xã L, huyện D** đã được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01088 QSDĐ/QĐ-UB ngày 27/7/2004 đứng tên hộ bà **Lý Thị H**. Ngày 02/8/2010, thế chấp bằng quyền sử dụng đất với **Ngân hàng Thương mại Cổ phần A – Chi nhánh B1** để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng (trung & dài hạn) số 76/10/TTD/V.4 ngày 31/7/2010. Ngày 30/01/2011, ông **Q** và bà **H** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho ông **Võ Văn S** với giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng, hợp đồng không được công chứng, chứng thực. Ông **S** đã giao cho ông **Q**, bà **H** số tiền 900.000.000 đồng và ông **Q**, bà **H** đã bàn giao quyền sử dụng đất cho ông **S**. Đến ngày 30/11/2012 đăng ký xóa thế chấp. Cùng ngày 30/11/2012, hộ gia đình bà **H** gồm bà **H**,

ông Q, ông Q1, bà Q2 đã ký với A1 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 406/12/TC/V ngày 30/11/2012 đối với quyền sử dụng đất trên để đảm bảo nghĩa vụ cho Hợp đồng tín dụng (trung & dài hạn) số 406/12/TD/V ngày 30/11/2012 với số tiền vay 2.450.000.000 đồng.

[4] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/01/2011 giữa bà H và ông Q với ông S và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng là nguyên đơn trả lại cho bị đơn số tiền đã nhận là 900.000.000 đồng, các thừa kế của bị đơn giao trả lại cho nguyên đơn quyền sử dụng đất có diện tích 39.324m² theo kết quả đo đạc thực tế là 40.105,5m² thuộc thửa đất số 189 và số 231, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại **ấp H, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01088 QSDĐ/QĐ-UB ngày 27/7/2004. Yêu cầu bị đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn phải thanh toán số tiền thu hoạch hoa lợi từ việc khai thác vườn cây cao su từ khi nhận bàn giao ngày 30/01/2011 đến hết năm 2016 là 375.800.000 đồng (*ba trăm bảy mươi lăm triệu tám trăm nghìn đồng*); yêu cầu hủy Hợp đồng tín dụng (trung & dài hạn) số 406/12/TD/V ngày 30/11/2012 ký kết giữa A1 với gia đình bà H; hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 406/12/TC/V ngày 30/11/2012; yêu cầu A1 phải trả lại bản gốc của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01088 QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/7/2004 cho hộ bà Lý Thị H.

[5] Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Võ Văn S gồm bà Phạm Thị Kiều L, ông Võ Minh T1 và ông Võ Minh N đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2011 giữa bà H và ông Q với ông S có hiệu lực và yêu cầu được nhận ½ diện tích nhận chuyển nhượng và yêu cầu tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 406/12/TC/V ngày 30/11/2012 vô hiệu.

[6] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Duy Q1, bà Phạm Lệ Q2 có đơn yêu cầu độc lập với nội dung hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2011 giữa bà H và ông Q với ông S.

[7] Ngân hàng Thương mại Cổ phần A có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu bà H và ông Q phải thanh toán tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 21/8/2023 là: 6.821.427.008 đồng (*sáu tỷ tám trăm hai mươi một triệu bốn trăm hai mươi bảy nghìn không trăm lẻ tám đồng*), trong đó: nợ gốc 2.389.930.204 đồng (*hai tỷ ba trăm tám mươi chín triệu chín trăm ba mươi nghìn hai trăm lẻ bốn đồng*) và nợ lãi tính đến hết ngày 21/8/2023 là 4.431.496.804 đồng (*bốn tỷ bốn trăm ba mươi một triệu bốn trăm chín mươi sáu nghìn tám trăm lẻ bốn đồng*). Kể từ sau ngày 21/8/2023 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ vay, ông Q và bà H vẫn phải chịu các loại tiền lãi phát sinh sau ngày 21/8/2023 cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng (trung & dài hạn) số 406/12/TD/V ngày 03/11/2012 và Giấy nhận nợ đã ký kết với A1. Trong trường hợp ông Q và bà H không trả hoặc trả không đủ số tiền còn nợ, A1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

[8] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của ông Phạm Duy Q1, bà Phạm Lệ Q2 đối với bị đơn; yêu cầu của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Võ Văn S gồm bà L, ông T1, ông N đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

ngày 30/01/2011; yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn phải thanh toán số tiền thu hoạch hoa lợi từ việc khai thác vườn cây cao su từ khi nhận bàn giao ngày 30/01/2011 đến hết năm 2016 là 375.800.000 đồng.

[8.1] Tại thời điểm ông **Q**, bà **H** và ông **S** ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 39.324m² thuộc thửa đất số 189 và số 231, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại **ấp H, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01088 QSDĐ/QĐ-UB do **Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương** cấp ngày 27/7/2004 cho hộ bà **Lý Thị H** thì quyền sử dụng đất nêu trên đã được hộ gia đình bà **H** đăng ký thế chấp bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng (trung & dài hạn) số 76/10/TTD/V.4 ngày 31/7/2010. Đồng thời, quyền sử dụng đất trên được cấp cho hộ gia đình gồm có ông **Q1** và bà **Q2** nhưng ông **Q1** và bà **Q2** không ký vào hợp đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2011 đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu theo các Điều 122, 127, 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005 tương ứng với các Điều 117, 122, 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015, là có căn cứ.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập.

2. Giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”.

Căn cứ vào quy định trên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn phải trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn số tiền 900.000.000 đồng và buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn giao trả lại diện tích đất nhận chuyển nhượng là có căn cứ.

Về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: bà **H**, ông **Q** và ông **S** khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2011 đều biết tài sản chuyển nhượng đang thế chấp để đảm bảo khoản vay tiền của **A1**, tài sản cấp cho hộ gia đình nhưng vẫn tham gia ký kết nên các bên đều có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng vô hiệu.

Tuy nhiên, sau khi hết hạn hợp đồng theo thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng (trong vòng 60 ngày kể từ ngày nhận cọc 30/01/2011) thì giữa hai bên không có thỏa thuận hay gia hạn thời hạn hợp đồng, đến ngày 13/6/2011, ông **Q**, bà **H** nhận thêm số tiền 100.000.000 đồng, số tiền còn lại 900.000.000 đồng bị đơn giao khi bên nguyên đơn giao quyền sử dụng đất. Đến ngày 30/11/2012, bà **H** đăng ký xóa thế chấp. Sau khi xóa thế chấp, bà **H** không thực hiện việc chuyển nhượng cho ông **S** mà hộ gia đình bà **H** gồm bà **H**, ông **Q**, ông **Q1**, bà **Q2** đã ký với **A1** Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 406/12/TC/V ngày 30/11/2012 đối với quyền sử dụng đất trên để đảm bảo nghĩa vụ cho Hợp đồng tín dụng (trung & dài hạn) số 406/12/TD/V ngày 30/11/2012 với số tiền vay 2.450.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà **H** xác định sau khi nhận tiền lần cuối cùng ngày 13/6/2011, bà **H** đã biết hợp đồng không thực hiện được, nhiều lần liên hệ ông **S** để trả tiền và lấy lại đất nhưng bà **H** không thực hiện việc khởi kiện, sau khi giải ngân vào ngày 31/11/2012 bà **H** không thực hiện việc chuyển

nhượng hay tranh chấp với ông S mà lại ký hợp đồng thế chấp cho ngân hàng, điều này chứng minh từ thời điểm ngày 31/11/2012 bà H đã chiếm giữ số tiền của bị đơn không ngay tình. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định, bà H phải trả lãi suất chậm trả trên số tiền đã nhận 900.000.000 đồng cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông S là phù hợp, bảo đảm lẽ công bằng và chính bà H tại phiên tòa cũng đồng ý trả tiền lãi. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng mức lãi suất 1,66% là không phù hợp, mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, từ ngày 30/11/2012 đến ngày xét xử phúc thẩm (ngày 18/01/2024) là 11 năm 01 tháng 19 ngày x 900.000.000 đồng x 10%/năm = 1.002.250.000 đồng.

[8.2] Bà H và ông Q yêu cầu ông S (người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông S là bà L, ông T1 và ông N) và bà L phải thanh toán số tiền hoa lợi thu được từ việc khai thác vườn cây cao su từ khi nhận bàn giao ngày 30/01/2011 đến hết năm 2016 là 375.800.000 đồng (*ba trăm bảy mươi lăm triệu tám trăm nghìn đồng*). Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, bà H và ông Q không đưa ra căn cứ để chứng minh số tiền thu hoa lợi như đã nêu trên. Việc ông S và bà L quản lý vườn cây cao su là do phía bà H và ông Q đồng ý tự nguyện giao theo Biên bản bàn giao rẫy cây trồng cao su ngày 30/01/2011. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện trên của bà H và ông Q là có căn cứ chấp nhận.

[9] Xét yêu cầu khởi của bà Lý Thị H, ông Q và yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (A1) về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”; yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Kiều L, ông Võ Minh T1, ông Võ Minh N1 về tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm của Ngân hàng Thương mại Cổ phần A.

[9.1] Các đương sự thống nhất bà H và ông Q với A1 ký kết Hợp đồng tín dụng (trung & dài hạn) số 406/12/TD/V để vay số tiền là 2.450.000.000 đồng và hộ gia đình bà H gồm bà H, ông Q, ông Q1 và bà Q2 có ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 406/12/TC/V cùng ngày với nội dung thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W958421, số vào sổ 01088 QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/7/2004 cấp cho hộ bà Lý Thị H để bảo đảm số tiền vay theo hợp đồng tín dụng nói trên; bà H, ông Q có ký vào Giấy nhận nợ ngày 30/11/2012, lịch trả nợ ngày 30/11/2012, phiếu rút tiền mặt ngày 30/11/2012, bảng kê các loại tiền chi ra ngày 30/11/2012, đây là những tình tiết, sự kiện các bên đương sự thừa nhận và pháp luật quy định nên là tình tiết không cần phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Như vậy, Hợp đồng tín dụng (trung & dài hạn) số 406/12/TD/V ngày 30/11/2012 là hợp pháp có giá trị bắt buộc các bên thực hiện. Ông Q và bà H cho rằng chưa nhận được tiền giải ngân, tuy nhiên căn cứ theo các tài liệu có trong hồ sơ và tại Bản án hình sự sơ thẩm số 92/2020/HS-ST ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đang có hiệu lực pháp luật thể hiện sự thừa nhận của ông Q và bà H tại Biên bản đối chất ngày 15/06/2018, bà T2 khẳng định việc mình đi nhận tiền vay tại A1 là có thỏa thuận, thống nhất trước với vợ chồng bà H; tại Biên bản ghi lời khai ngày 19/06/2018, bà H là người đại diện cho toàn hộ gia đình đã thừa nhận nợ và đồng ý trả nợ cho A1 theo Hợp đồng tín dụng (trung & dài hạn) số 406/12/TD/V ngày 30/11/2012; tại Biên bản ghi lời khai ngày 19/06/2018, bà H xác nhận là mình ý thức được số tiền bà H nhận từ bà T2 là tiền giải ngân của Hợp đồng tín dụng (trung & dài

hạn) số 406/12/TD/V ngày 30/11/2012. Theo đó, ông Q và bà H thừa nhận có nhận tiền từ bà T2 và đã sử dụng số tiền được giải để trả nợ cho Hợp đồng tín dụng (trung & dài hạn) số 76/10/TD/V.4 ngày 31/07/2010 vay của bà T2, một phần số tiền vay dùng để trả lãi cho Hợp đồng tín dụng (trung & dài hạn) số 406/12/TD/V ngày 30/11/2012. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu yêu cầu hủy hợp đồng tín dụng của bà H, chấp nhận yêu cầu độc lập của A1 đối với bà H, ông Q, buộc bà H, ông Q trả nợ vay theo Hợp đồng tín dụng (trung & dài hạn) số 406/12/TD/V ngày 30/11/2012, là có căn cứ.

[9.2] Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, ông Q và bà H, ông Q1, bà Q2 đã ký với A1 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 406/12/TC/V ngày 30/11/2012, theo đó tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 189 và số 231, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 958421, số vào sổ 01088 QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/7/2004 cho hộ bà Lý Thị H. Hợp đồng đã được công chứng và đăng ký thế chấp theo quy định. Tuy nhiên, việc đăng ký thế chấp là do bà T2 làm giả xác nhận đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương nên đã bị xử lý tại Bản án hình sự sơ thẩm số 92/2020/HS-ST ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Căn cứ các Điều 10, 11, 12 của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm thì giao dịch bảo đảm được giao kết hợp pháp có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết, trừ các trường hợp việc thế chấp quyền sử dụng đất thì có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký thế chấp. Trường hợp này, việc đăng ký thế chấp đã vi phạm pháp luật nên không phát sinh hiệu lực pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng không phát sinh hiệu lực, các bên không phải thực hiện nội dung hợp đồng nhưng lại không tuyên hủy hợp đồng thế chấp là không phù hợp. Do đó, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu hủy bỏ hợp đồng thế chấp là có căn cứ. Về hậu quả hủy bỏ hợp đồng, theo quy định tại Điều 427 của Bộ luật Dân sự, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ thỏa thuận và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, A1 đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H, ông Q nên có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, ông Q. Tòa án cấp sơ thẩm xác định khoản tiền cho vay của A1 đối với bà H và ông S theo Hợp đồng tín dụng (trung & dài hạn) số 406/12/TD/V ngày 30/11/2012 được xem là không có tài sản bảo đảm và việc xử lý các khoản nợ có liên quan sẽ được thực hiện theo quy định chung của pháp luật, không được ưu tiên thanh toán như yêu cầu của A1 là phù hợp nhưng phần quyết định lại tuyên ngân hàng có quyền phát mãi tài sản bảo đảm để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án là mâu thuẫn với nhận định, do vậy cần điều chỉnh lại cách tuyên án cho phù hợp.

[10] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của nguyên đơn bà H, ông Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Q2 là có căn cứ chấp một phần.

[11] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp một phần.

[12] Chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng giải quyết vụ án là 7.133.214 đồng, trong đó chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ theo yêu cầu của bà H là 5.433.214 đồng (02 lần), chi phí định giá lần thứ nhất theo yêu cầu của bà H là 700.000 đồng, chi phí định giá lại tài sản theo yêu cầu của bà L là 1.000.000 đồng. Bà H và ông Q cùng bà L

mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ chi phí là 3.566.607 đồng. Bà **H** tạm ứng số tiền 6.133.214 đồng, bà **L** tạm ứng số tiền 1.000.000 đồng. Bà **L** phải nộp số tiền 2.566.607 đồng để hoàn trả lại cho bà **H**.

[13] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[13.1] Bà **H**, ông **Q** và ông **S**, bà **L** người cao tuổi nên được miễn 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.

[13.2] Ông **T1** và ông **N** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng không được chấp nhận.

[13.3] Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận nên **Ngân hàng Thương mại Cổ phần A** phải chịu án phí không có giá ngạch.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 92, Điều 147, khoản 2 Điều 148; Điều 157, Điều 165, Điều 296, khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 312, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều Điều 122, 124, 127, 129, 357, 474, 476 Bộ luật Dân sự năm 2005.
- Căn cứ Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.
- Căn cứ các Điều 166, 167, 168 của Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2017 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận một phần kháng cáo của bà **Lý Thị H**, ông **Phạm Bình Q** và bà **Phạm Lệ Q2**.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2023/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đối với các phần quyết định sau:

1.1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện độc lập về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của bà **Phạm Lệ Q2** đối với ông **Võ Văn S** (người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông **S** là bà **Phạm Thị Kiều L**, ông **Võ Minh T1** và ông **Võ Minh N**) theo đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 12/6/2017 về yêu cầu phải thanh toán số tiền hoa lợi thu được từ việc khai thác vườn cây cao su từ khi nhận bàn giao ngày 30/01/2011 đến hết năm 2016 là 92.700.000 đồng (*chín mươi hai triệu bảy trăm nghìn đồng*).

1.2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện độc lập về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của ông **Phạm Duy Q1** đối với ông **Võ Văn S** (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **S** là bà **Phạm Thị Kiều L**, ông **Võ Minh T1** và ông **Võ Minh N**) theo đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 12/6/2017 về

yêu cầu phải thanh toán số tiền hoa lợi thu được từ việc khai thác vườn cây cao su từ khi nhận bàn giao ngày 30/01/2011 đến hết năm 2016 là 92.700.000 đồng (*chín mươi hai triệu bảy trăm nghìn đồng*).

1.3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/5/2017 của bà **Lý Thị H** và ông **Phạm Bình Q** đối với ông **Võ Văn S** (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **S** là bà **Phạm Thị Kiều L**, ông **Võ Minh T1** và ông **Võ Minh N**) và bà **Phạm Thị Kiều L** về yêu cầu phải thanh toán số tiền hoa lợi thu được từ việc khai thác vườn cây cao su từ khi nhận bàn giao ngày 30/01/2011 đến hết năm 2016 là 375.800.000 đồng (*ba trăm bảy mươi lăm triệu tám trăm nghìn đồng*).

1.4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của bà **Phạm Thị Kiều L** đối với bà **Lý Thị H** và ông **Phạm Bình Q** theo đơn yêu cầu phản tố ngày 04/5/2022 về nội dung yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/01/2011.

1.5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của bà **Phạm Thị Kiều L**, ông **Võ Minh T1** và ông **Võ Minh N** đối với bà **Lý Thị H** và ông **Phạm Bình Q** theo đơn yêu cầu phản tố ngày 20/9/2022 về nội dung yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2011 có hiệu lực và yêu cầu được nhận $\frac{1}{2}$ diện tích đất.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà **Lý Thị H**, ông **Phạm Bình Q** và bà **Phạm Lệ Q2**.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2023/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đối với các phần quyết định sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà **Lý Thị H** và ông **Phạm Bình Q** đối với bị đơn ông **Võ Văn S** (người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông **S** là bà **Phạm Thị Kiều L**, ông **Võ Minh T1** và ông **Võ Minh N**) và bà **Phạm Thị Kiều L**.

2.1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2011 giữa bà **Lý Thị H** và ông **Phạm Bình Q** với ông **Võ Văn S** để chuyển nhượng phần đất có diện tích 39.324m² thuộc thửa đất số 189 và số 231, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại **ấp H, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01088 QSDĐ/QĐ-UB ngày 27/7/2004 đứng tên họ bà **Lý Thị H** là vô hiệu.

2.1.2. Buộc bà **Lý Thị H** và ông **Phạm Bình Q** phải hoàn trả lại cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông **Võ Văn S** gồm bà **Phạm Thị Kiều L**, ông **Võ Minh T1** và ông **Võ Minh N** và bà **Phạm Thị Kiều L** với tổng số tiền là 1.902.250.000 đồng (*một tỷ chín trăm lẻ hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*), trong đó tổng số tiền đã nhận là 900.000.000 đồng (*chín trăm triệu đồng*) và tiền lãi phát sinh là **1.002.250.000 đồng** (*một tỷ không trăm lẻ hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2.1.3. Buộc bà **Phạm Thị Kiều L**, ông **Võ Minh T1** và ông **Võ Minh N** phải giao trả lại phần đất có diện tích 39.324m² (đo đạc thực tế 40.105,5m²) thuộc thửa đất số 189 và số 231, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại **ấp H, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương** cùng các tài sản có trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01088 QSDĐ/QĐ-UB ngày 27/7/2004 cho hộ bà **Lý Thị H** quản lý, sử dụng theo đúng quy định của pháp luật (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà **Lý Thị H**, yêu cầu độc lập của bà **Phạm Thị Kiều L**, ông **Võ Minh T1** và ông **Võ Minh N** đối với **Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (A1)** về việc “Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

2.2.1. Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 406/12/TC/V ngày 30/11/2012.

2.2.2. Buộc **Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (A1)** phải trả lại cho hộ bà **Lý Thị H** bản gốc của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01088 QSDĐ/QĐ-UB ngày 27/7/2004 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ bà **Lý Thị H**.

2.3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà **Lý Thị H** đối với **Ngân hàng Thương mại Cổ phần A** về việc yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng tín dụng (trung & dài hạn) số 406/12/TD/V ngày 03/11/2012 được ký kết giữa **Ngân hàng Thương mại Cổ phần A** với **Lý Thị H** và ông **Phạm Bình Q**.

2.4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” của **Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (A1)** đối với bà **Lý Thị H** và ông **Phạm Bình Q**.

Buộc ông **Phạm Bình Q** và bà **Lý Thị H** phải thanh toán tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 21/8/2023 là: 6.821.427.008 đồng (*sáu tỷ tám trăm hai mươi một triệu bốn trăm hai mươi bảy nghìn không trăm lẻ tám đồng*), trong đó: nợ gốc 2.389.930.204 đồng (*hai tỷ ba trăm tám mươi chín triệu chín trăm ba mươi nghìn hai trăm lẻ bốn đồng*) và nợ lãi tính đến hết ngày 21/8/2023 là 4.431.496.804 đồng (*bốn tỷ bốn trăm ba mươi một triệu bốn trăm chín mươi sáu nghìn tám trăm lẻ bốn đồng*).

Kể từ sau ngày 21/8/2023 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ vay, ông **Phạm Bình Q** và bà **Lý Thị H** vẫn phải chịu các loại tiền lãi phát sinh cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng (trung & dài hạn) số 406/12/TD/V ngày 03/11/2012 giữa **Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (A1)** với bà **Lý Thị H** và ông **Phạm Bình Q** và Giấy nhận nợ đã ký kết với **Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (A1)**.

2.5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của **Ngân hàng Thương mại Cổ phần A** về việc phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 406/12/TC/V ngày 30/11/2012.

2.6. Chi phí tố tụng:

Chi phí tố tụng giải quyết vụ án là 7.133.214 đồng (*bảy triệu một trăm ba mươi ba nghìn hai trăm mười bốn đồng*), bà **Lý Thị H** và ông **Phạm Bình Q** cùng bà **Phạm Thị Kiều L** mỗi bên chịu ½ chi phí là 3.566.607 đồng (*ba triệu năm trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm lẻ bảy đồng*). Bà **Lý Thị H** đã nộp tạm ứng số tiền 6.133.214 đồng (*sáu triệu một trăm ba mươi ba nghìn hai trăm mười bốn đồng*), bà **Phạm Thị Kiều L** đã

nộp tạm ứng số tiền 1.000.000 đồng (một triệu đồng). Do đó, bà **Phạm Thị Kiều L** phải nộp số tiền 2.566.607 đồng (hai triệu năm trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm lẻ bảy đồng) để hoàn trả lại cho bà **Lý Thị H**.

2.7. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà **Lý Thị H** và ông **Phạm Bình Q** được miễn án phí. Hoàn trả cho bà **Lý Thị H** và ông **Phạm Bình Q** tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.016.000 đồng (mười một triệu không trăm mười sáu nghìn đồng) theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0005160 ngày 12 tháng 4 năm 2017 với số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và số AA/2016/0005254 ngày 05 tháng 5 năm 2017 với số tiền 10.716.000 đồng (mười triệu bảy trăm mười sáu nghìn đồng) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông **Võ Văn S** (gồm bà **Phạm Thị Kiều L**, ông **Võ Minh T1**, ông **Võ Minh N**) được miễn án phí.

- Bà **Phạm Thị Kiều L** được miễn án phí.

- Ông **Võ Minh T1** và ông **Võ Minh N** phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Hoàn trả cho ông **Võ Minh T1**, ông **Võ Minh N** và bà **Phạm Thị Kiều L** số tiền 1.800.000 đồng (một triệu tám trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/007483 ngày 04 tháng 5 năm 2023 và 06 Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0011009, AA/2021/0011010, AA/2021/0011011, AA/2021/0011012, AA/2021/0011013, AA/2021/0011014 cùng ngày 17 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương (do ông **Phùng Quang M** nộp thay).

- **Ngân hàng Thương mại Cổ phần A** phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đối với tranh chấp hợp đồng thế chấp, được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp. Hoàn trả cho **Ngân hàng Thương mại Cổ phần A** số tiền tạm ứng án phí còn lại là 56.553.760 đồng (năm mươi sáu triệu năm trăm năm mươi ba nghìn bảy trăm sáu mươi đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0058000 ngày 20 tháng 7 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương (do ông **Lê Phúc L1** nộp thay).

- Hoàn trả cho bà **Phạm Lê Quân s** tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 2.617.500 đồng (hai triệu sáu trăm mười bảy nghìn năm trăm đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0005493 ngày 28 tháng 6 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương (do bà **Ngô Thanh T5** nộp thay).

- Hoàn trả cho ông **Phạm Duy Q1** số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 2.617.500 đồng (hai triệu sáu trăm mười bảy nghìn năm trăm đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0005494 ngày 28 tháng 6 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương (do bà **Ngô Thanh T5** nộp thay).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà **Lý Thị H** và ông **Phạm Bình Q** được miễn nộp.

Bà **Phạm Lê Q2** không phải chịu. Hoàn trả cho bà **Phạm Lê Quân s** tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án

phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0009315 ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương (do ông **Phạm Duy Q1** nộp thay).

Trường hợp Bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện D;
- TAND huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết