

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 194/2023/DS-PT

Ngày: 29-9-2023

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản, hợp đồng bảo lãnh tài sản và chia thừa kế

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nga

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Văn Bình

Bà Lê Hồng Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Bà Nguyễn Thị Nga - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 29 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 31/2023/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản, hợp đồng bảo lãnh tài sản và chia thừa kế”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 05/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 80/2023/QĐXX-PT ngày 04/5/2023, giữa:

***Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Bích Ng, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số 293 Lê Quý Đôn, KP. T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thiên K, sinh 1984; Địa chỉ: Khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

***Bị đơn:** Ông Nguyễn Mạnh Đ, sinh năm 1968; Địa chỉ: 25/3 đường số 7, khu phố 3, phường Tăng Nhơn Phú B, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh

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

1. Bà Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1962; Địa chỉ: Niệm Phật Đường An Bình, thôn 18A, xã Eabae, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Ông Nguyễn Mạnh C, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số 295 Lê Quý Đôn, KP. T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

3. Bà Nguyễn Thị Bích H, sinh năm 1970; Địa chỉ: Khu phố T, phường T, TP. Đ, tỉnh Bình Phước.
4. Ông Nguyễn Mạnh Ph, sinh năm 1972; Địa chỉ: số 293 Lê Quý Đôn, KP. T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước
5. Bà Nguyễn Thị Bích H, sinh năm 1976; Địa chỉ: số 293 Lê Quý Đôn, KP. T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước
6. Bà Phạm Thị Trúc H, sinh năm 1979; Địa chỉ: 25/3 đường số 7, khu phố 3, phường Tăng Nhơn Phú B, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh
7. Ngân hàng TMCP Việt Nam T (VP Bank); Địa chỉ: 89, Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa. TP. Hà Nội; người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng: Ông Nguyễn Hữu M và ông Nguyễn Thế A- Chuyên viên xử lý nợ. Theo Văn bản ủy quyền số 3271/2023/UQ-PGD ngày 19/5/2023. Địa chỉ liên lạc: Tầng 1, số 96 Cao Thắng, phường 4, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.
8. Công ty TNHH Đ. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh Đ, sinh năm 1968; Địa chỉ: 98/1 đường Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Th, thành phố Hồ Chí Minh.
9. Bà Nguyễn Thị Mai Th, sinh năm: 1986; Địa chỉ: Khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.
10. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1964; Địa chỉ: 293 Lê Quý Đôn, KP. T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước
11. Ông Nguyễn Quang B, sinh năm 1988; Địa chỉ: 293 Lê Quý Đôn, KP. T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước
12. Bà Nguyễn Thị Bích Ph, sinh năm 1989; Địa chỉ: 293 Lê Quý Đôn, KP. T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước
13. Bà Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1991; Địa chỉ: 293 Lê Quý Đôn, KP. T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước
14. Bà Nguyễn Thị Bích H, sinh năm 1993; Địa chỉ: 293 Lê Quý Đôn, KP. T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước
15. Bà Nguyễn Thị Bích D, sinh năm 1994; Địa chỉ: 293 Lê Quý Đôn, KP. T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước
16. Bà Nguyễn Thị Ngọc Tr, sinh năm 1996; Địa chỉ: 293 Lê Quý Đôn, KP. T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước
17. Bà Nguyễn Thị Quỳnh Tr, sinh năm 1998; Địa chỉ: 293 Lê Quý Đôn, KP. T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước
18. Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 2000; Địa chỉ: 293 Lê Quý Đôn, KP. T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước
19. Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 2001; Địa chỉ: 293 Lê Quý Đôn, KP. T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

20. Ông Nguyễn Quang Th, sinh năm 2003; Địa chỉ: 293 Lê Quý Đôn, KP. T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

21. Ông Dương Ngọc T, sinh năm 1962; Địa chỉ: Khu phố T, phường T, TP. Đ, tỉnh Bình Phước

22. Ông Dương Ngọc Hoàn V, sinh năm 1989; Địa chỉ: Khu phố T, phường T, TP. Đ, tỉnh Bình Phước

23. Bà Dương Ngọc Vân A, sinh năm 1991; Địa chỉ: Khu phố T, phường T, TP. Đ, tỉnh Bình Phước

24. Bà Dương Ngọc Thanh V, sinh năm 1994; Địa chỉ: Khu phố T, phường T, TP. Đ, tỉnh Bình Phước

***Người kháng cáo:** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Việt Nam T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích Ng trình bày:

Ông Nguyễn Mạnh H (bố bà Ng) và bà Trương Thị B (mẹ bà Ng) là vợ chồng. Trong thời kỳ hôn nhân, bố mẹ bà sinh được 07 (bảy) người con, gồm có: Bà Nguyễn Thị Bích L (sinh năm 1962), ông Nguyễn Mạnh C (sinh năm 1964), bà Nguyễn Thị Bích Ng (sinh năm 1966), ông Nguyễn Mạnh Đ (sinh năm 1968), bà Nguyễn Thị Bích H (sinh năm 1970), ông Nguyễn Mạnh Ph (sinh năm 1972), bà Nguyễn Thị Bích H (sinh năm 1976). Quá trình chung sống, bố mẹ bà cùng nhau khai phá và tạo dựng được khối tài sản chung diện tích đất khoảng hơn 5.500 m², đất thuộc xã Đ, huyện Đ, tỉnh Sông Bé. Trên đất có dựng một căn nhà tạm bằng gỗ.

Năm 1975 bố bà chết, năm 1985 mẹ bà lâm bệnh và qua đời không để lại di chúc. Bảy anh chị em vẫn sống và canh tác trên diện tích đất mà bố mẹ để lại. Vào năm 1994, Nhà nước tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc đó có một số anh chị em đi làm xa nên các anh chị em trong gia đình thống nhất để ông Ph đứng ra kê khai và tạm đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi sau đó mới tách ra từng phần cho các anh chị em. Ngày 18/11/1994 Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0546355 với tổng diện tích là 5.564 m² mang tên ông Nguyễn Mạnh Ph, tọa lạc tại đội 4, ấp T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Sông Bé (nay là khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước).

Năm 2006, ông Ph tự ý chuyển một phần quyền sử dụng đất cho hai người là bà La Thị H và La Thị Kim L. Hai người này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích thừa đất còn lại là 4.545,3 m². Thời gian sau, ông Ph làm thủ tục xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 975612 do UBND thị xã Đ cấp ngày 28/06/2006 thuộc thửa 56, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường T, thị xã Đ, tỉnh

Bình Phước mang tên hộ Nguyễn Mạnh Ph.

Trên đất có 05 (năm) ngôi nhà cấp bốn của Nguyễn Thị Bích Ng, Nguyễn Thị Bích H, Nguyễn Thị Bích H, Nguyễn Mạnh Ph, Nguyễn Mạnh C và một nhà kho của chị Nguyễn Thị Bích L dùng để chứa đồ. Các anh chị em sinh sống ổn định từ đó cho đến nay, không có tranh chấp với ai, chưa có cập nhật tài sản trên đất vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2011 do nhu cầu phát triển kinh doanh nên ông Nguyễn Mạnh Đ đã yêu cầu ông Ph sang tên quyền sử dụng đất cho mình để thế chấp Ngân hàng vay vốn kinh doanh. Ông Ph không bàn bạc với các anh chị em mà tự ý lập hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho ông Nguyễn Mạnh Đ và ông Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB250801 do UBND thị xã Đ cấp ngày 19/05/2011. Các anh chị em trong gia đình không hề hay biết việc này. Do mãi lo làm ăn kiếm tiền nên cũng chưa nghĩ đến việc tách sổ cho từng nhà.

Đến ngày 16/07/2018, bảy anh chị em có dịp gặp nhau nên đã thống nhất lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế thừa đất của ba mẹ để lại thì mới biết mọi việc là ông Đ đã tự ý thế chấp thừa đất của ba mẹ để lại cho Ngân hàng TMCP Việt Nam T – Chi nhánh Cộng Hòa. Khi biết tin các thành viên trong gia đình rất tức giận nhưng vì là anh em trong nhà nên các anh chị em trong gia đình thống nhất cho ông Đ thời gian 01 (một) năm để lấy sổ ra và tiến hành thủ tục phân chia di sản thừa kế do ba mẹ để lại.

Nhưng đến nay đã quá thời gian trên, ông Nguyễn Mạnh Đ vẫn chưa trả hết nợ cho Ngân hàng để tách sổ cho các anh chị em chúng tôi và đang có nguy cơ bị Ngân hàng phát mãi tài sản do ba mẹ để lại. Điều này đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà và các đồng thừa kế.

Nay, bà Ng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: - Tuyên hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thừa đất tọa lạc tại phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB250801 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 19/05/2011 giữa ông Nguyễn Mạnh Đ và Ngân hàng TMCP Việt Nam T – Chi nhánh Cộng Hòa.

- Phân chia di sản thừa kế do ba mẹ bà Ng để lại là quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB250801 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 19/05/2011 mang tên ông Nguyễn Mạnh Đ với diện tích 4.545,3 m² thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước thành 07 (bảy) phần bằng nhau, mỗi người nhận một phần. Bà Ng đề nghị nhận một phần, tương đương là 4.545,3 m² / 7 = 649 m² (Sáu trăm bốn mươi chín mét vuông) với bề ngang mặt tiền đường L là 6m, chiều sâu khoảng 108m.

Bị đơn ông Nguyễn Mạnh Đ và là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Đ trình bày:

Tôi là người sáng lập ra Công ty TNHH Đ (trước đây có tên là Công ty TNHH Dịch vụ Đ), đó là tâm huyết cả đời của tôi. Công ty được thành lập vào

ngày 24 tháng 11 năm 2003. Nhờ sự nỗ lực không ngừng nghỉ nên công ty tôi ngày càng lớn mạnh. Để mở rộng kinh doanh, tôi cần một số vốn, do đó tôi đã đề nghị em Nguyễn Mạnh Ph chuyển tên thửa đất do cha mẹ để lại qua cho tôi để tiện việc vay vốn ngân hàng.

Tại thời điểm năm 2017, khi tôi ký hợp đồng vay vốn Ngân hàng TMCP Việt Nam T (VP bank), công ty gồm có hai thành viên là tôi và vợ tôi - bà Phạm Thị Trúc H. Sau khi vay được vốn, tôi dùng toàn bộ số tiền vào hoạt động kinh doanh. Tuy nhiên, do dịch Covid bùng phát, kéo dài quá lâu dẫn đến hoạt động công ty tôi gặp nhiều khó khăn, không tìm được khách hàng trong khi đó vẫn phải chi trả các chi phí cố định như: Tiền lương công nhân, chi phí thuê mặt bằng, nguồn hàng bị tồn trong kho quá lâu dẫn đến bị hư hỏng, ... Đến hạn trả nợ Ngân hàng, tôi lại không xoay sở được nguồn tiền để lấy sổ về làm thủ tục tách thửa cho các anh chị em trong gia đình.

Vợ chồng tôi cũng vì chuyện của Công ty mà dẫn đến mâu thuẫn không thể hàn gắn. Do đó, chúng tôi đã ly hôn và vợ tôi yêu cầu tôi phải rút tên của cô ấy ra khỏi công ty. Nếu vậy công ty chỉ còn một mình tôi, điều đó có nghĩa buộc phải đổi tên, mà tôi thì không muốn mất đi tâm huyết cả đời. Vì vậy, tôi nghĩ ra một cách là đưa tên của em Nguyễn Thị Bích H vào thay cho tên của vợ tôi với tỷ lệ góp vốn của tôi là 95%, của em Hồng là 5%, vốn điều lệ cũng giảm xuống còn 50.000.000.000 đồng (*Năm mươi tỷ đồng*). Toàn bộ quá trình thực hiện, tôi nhờ một Công ty dịch vụ thực hiện. Bà H không hề biết việc này.

Và một lần nữa tôi xin khẳng định lại một số vấn đề như sau:

Thứ nhất, tôi là người sở hữu hợp pháp đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, có diện tích 4545,3m² (trong đó có 200 m² thổ cư) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 250801, số vào sổ cấp GCN: CH 06441/QSDD do UBND thị xã Đ cấp ngày 19/05/2011 mang tên ông Nguyễn Mạnh Đ.

Thứ hai, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 516 ngày 25/03/2011 được ký kết giữa hộ ông Nguyễn Mạnh Ph và ông Nguyễn Mạnh Đ là hợp pháp, được Văn phòng công chứng xác lập và chứng nhận theo Luật Công chứng.

Thứ ba, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Mạnh Đ, bà Phạm Thị Trúc H và Ngân hàng Việt Nam TMCP Thịnh Vượng (VP bank) là hợp pháp, tuân thủ đúng quy định pháp luật.

Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích Ng, tôi không đồng ý. Tôi đề nghị tòa án bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ng. Trường hợp, tòa không chấp nhận ý kiến của tôi mà chấp nhận yêu cầu của bà Ng là chia di sản thừa kế đối với thửa đất do ba mẹ tôi để lại thành 07 (bảy) phần bằng nhau, tôi đề nghị được nhận bằng tiền mặt.

Còn đối với yêu cầu độc lập của ngân hàng, tôi là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Đ đồng ý với số tiền nợ gốc, còn tiền lãi đề nghị

tòa án xem xét và giảm một phần lãi do dịch Covid kéo dài mới dẫn đến tình trạng công ty mất khả năng thanh toán. Trường hợp công ty không đủ khả năng trả nợ, tôi đề nghị tòa án phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo GCN QSDĐ số phát hành BB 250801.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Trúc H trình bày:

Bà H và ông Nguyễn Mạnh Đ trước đây là vợ chồng nhưng hiện nay ông bà đã ly hôn. Năm 2003, ông Đ thành lập Công ty TNHH Dịch vụ Đ, sau đó đổi tên thành Công ty TNHH Đ, bao gồm hai thành viên là ông Đ và bà H. Mặc dù Công ty gồm có hai thành viên nhưng mọi hoạt động kinh doanh là ông Đ tự quyết định tất cả. Theo như lời ông Đ kể, trước khi mất ba mẹ ông Đ có để lại cho các anh chị em một thửa đất tọa lạc tại khu phố T, phường T, Thành phố Đ, tỉnh Bình Phước với diện tích khoảng hơn 5.500 m². Năm 1994, Nhà nước tiến hành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cả nhà thống nhất để ông Ph đứng ra kê khai và tạm đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi sau này sẽ làm thủ tục tách ra từng phần cho những người khác. Ngày 18/11/1994 UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0546355 với tổng diện tích là 5.564 m² mang tên ông Nguyễn Mạnh Ph.

Năm 2011 do nhu cầu phát triển kinh doanh nên ông Đ có nhờ ông Ph chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho ông Đ, mục đích để vay Ngân hàng. Ông Ph đồng ý nên vợ chồng bà và vợ chồng ông Ph ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên không có việc giao nhận tiền. Khi đó ông Đ có năn nỉ ông Ph giấu mọi người trong gia đình việc này và bảo với ông Ph cứ yên tâm sẽ nhanh hoàn trả lại thôi vì công việc của ông Đ lúc đó rất thuận lợi.

Mọi việc sau đó phát triển rất tốt, công việc kinh doanh của ông Đ rất thuận lợi. Năm 2017, ông Đ tắt toán khoản vay trước đó, chuyển sang vay của Ngân hàng TMCP Việt Nam T (VP Bank) - Chi nhánh Cộng Hòa. Thửa đất của ba mẹ ông Đ được thế chấp cho Ngân hàng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho Công ty TNHH Đ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số SME/ETP/17/0103/HDTC ngày 10/07/2017 và Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số SME/ETP/18/0075/HDHM ngày 08/6/2018. Ngân hàng VP Bank giải ngân theo từng đợt, bà H không nhớ rõ số tiền nhưng theo thông báo của Ngân hàng, Công ty TNHH Đ còn nợ gốc số tiền là 12.600.000.000 (*Mười hai tỷ sáu trăm triệu đồng chẵn*) và dư nợ thế tín dụng là 432.581.121 đồng (*Bốn trăm ba mươi hai triệu năm trăm tám mươi một ngàn một trăm hai mươi một đồng*). Tổng cộng 12.598.912.993 đồng (*Mười hai tỷ năm trăm chín mươi tám triệu chín trăm mười hai ngàn chín trăm chín mươi ba đồng*) và tiền lãi. Toàn bộ việc vay mượn tiền là do ông Đ tự làm việc với Ngân hàng và tự quyết định, bà H không biết gì cả. Lúc đó bà và ông Đ vẫn còn là vợ chồng hợp pháp nên Ngân hàng bảo bà ký vào các văn bản thì bà làm theo. Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích Ng và yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Việt Nam T bà H có ý kiến như sau:

- Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích Ng:

Bà H thừa nhận tài sản tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố Đ là tài sản do ba mẹ ông Đ tạo dựng nhưng thửa đất này hiện nay đã được chuyển tên sang cho vợ chồng bà nên bà và ông Đ được toàn quyền quyết định đối với thửa đất này, bà không đồng ý việc chia di sản thừa kế.

- Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng VP Bank:

Bà H đồng ý phát mãi tài sản đang được thế chấp tại Ngân hàng để trả nợ cho khoản vay của Công ty TNHH Đ. Nếu vẫn không đủ thì đề nghị Ngân hàng yêu cầu thủ tục phá sản đối với Công ty Đ để tiếp tục trả nợ. Bà và ông Đ hiện nay không còn là vợ chồng nên bà không còn bất cứ trách nhiệm nào đối với Ngân hàng và khoản nợ của Công ty.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích L trình bày:

Vào khoảng năm 1960, bố bà là ông Nguyễn Mạnh H (sinh năm 1936) có gặp mẹ tôi là bà Trương Thị B (sinh năm 1940). Sau thời gian tìm hiểu hai người kết hôn và chuyển về sinh sống tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Sông Bé. Bố mẹ tôi sinh được 07 (bảy) người con, gồm có: tôi - Nguyễn Thị Bích L (sinh năm 1962), Nguyễn Mạnh C (sinh năm 1964), Nguyễn Thị Bích Ng (sinh năm 1966), Nguyễn Mạnh Đ (sinh năm 1968), Nguyễn Thị Bích H (sinh năm 1970), Nguyễn Mạnh Ph (sinh năm 1972), Nguyễn Thị Bích H (sinh năm 1976).

Trong quá trình chung sống, bố mẹ bà cùng nhau khai phá và tạo dựng được khối tài sản chung là khoảng hơn 5.500 m² đất và một căn nhà tạm thuộc xã Đ, huyện Đ, tỉnh Sông Bé (nay là phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước).

Vào năm 1975 thì bố bà chết, mẹ bà lúc đó đang mang bầu bà Nguyễn Thị Bích H. Cả nhà bà sau đó vẫn tiếp tục sinh sống và canh tác trên diện tích đất mà bố mẹ đã khai phá. Năm 1985 mẹ tôi lâm bệnh và qua đời. Bảy anh chị em vẫn sống và canh tác trên đó. Năm 1994, Nhà nước tiến hành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đó chỉ có mình ông Ph ở nhà, các anh chị em khác đi làm xa. Do đó, mọi người thống nhất để ông Ph thay mặt các thành viên trong gia đình đứng ra kê khai và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi sau đó mới tách ra từng phần cho các anh chị em. Ngày 18/11/1994 Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0546355 với tổng diện tích là 5.564 m² mang tên ông Nguyễn Mạnh Ph, tọa lạc tại đội 4, ấp T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Sông Bé.

Năm 2006 ông Ph bán một phần diện tích đất cho người khác để trang trải nợ nần. Hai người này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích thửa đất còn lại là 4.545,3 m². Ngày 28/06/2006 UBND thị xã Đ thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ số D0546355 và cấp đổi lại Giấy chứng nhận QSDĐ số AĐ 975612 thuộc thửa 56, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước mang tên hộ Nguyễn Mạnh Ph.

Lúc này trên diện tích đất do ba mẹ để lại có 05 (năm) ngôi nhà cấp bốn và một nhà kho do các anh chị em xây dựng. Từ đó cho đến nay, các anh chị em sinh sống ổn định không có tranh chấp với ai, chưa có cập nhật tài sản trên đất

vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2011 do nhu cầu phát triển kinh doanh nên ông Nguyễn Mạnh Đ đã yêu cầu ông Ph sang tên quyền sử dụng đất cho mình để thế chấp Ngân hàng vay vốn kinh doanh. Ông Ph không bàn bạc với các anh chị em mà tự ý lập hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho ông Nguyễn Mạnh Đ và ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB250801 do UBND thị xã Đ cấp ngày 19/05/2011. Các thành viên trong gia đình không hề hay biết việc này.

Đến ngày 16/07/2018, bảy anh em có dịp gặp nhau nên đã thống nhất lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế thừa đất của ba mẹ để lại thì mới biết ông Đ đã tự ý thế chấp thừa đất của ba mẹ để lại cho Ngân hàng TMCP Việt Nam T (VP Bank). Vì là người trong nhà nên mọi người thống nhất cho ông Đ thời gian 01 (một) năm để lấy sổ ra và tiến hành thủ tục phân chia di sản thừa kế.

Nhưng đến nay ông Đ vẫn chưa thực hiện cam kết nên chúng tôi buộc phải nhờ Tòa án giải quyết. Tôi đã làm đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đ phân chia di sản thừa kế do ba mẹ tôi để lại là quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB250801 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Đ cấp ngày 19/05/2011 mang tên ông Nguyễn Mạnh Đ với diện tích 4.545,3 m² thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước thành 07 (bảy) phần bằng nhau, mỗi người nhận một phần. Tôi đề nghị được nhận bằng tiền mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mạnh C trình bày:

Gia đình ông có bảy anh chị em. Ông C là con trai cả. Năm 1999 ông xây nhà trên thửa đất của ba mẹ để lại và sinh sống ổn định từ đó cho đến nay, không tranh chấp với ai. Ông C chưa lập gia đình lần nào. Do ông C có chút kinh nghiệm về xây dựng nên các anh chị em trong nhà hay nhờ ông xây nhà, như: Năm 2000, căn nhà tạm của vợ chồng bà Ng đã mục nát nên có nhờ ông dỡ bỏ và xây mới. Năm 2012, bà H xảy ra mâu thuẫn với chồng, muốn chuyển về sinh sống trên thửa đất của ba mẹ nên bà H đã nhờ tôi xây giúp một căn nhà nhỏ. Nhà kho của bà Bích L cũng là do ông C dựng giúp, mục đích để chứa đồ.

Trong quá trình sinh sống, anh chị em trong gia đình không hề biết việc ông Ph đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất của cha mẹ để lại. Năm 2006, ông Ph vì cuộc sống khó khăn, muốn bán một ít đất cho người khác nên có hỏi ý kiến ông, ông C không đành lòng nên đồng ý. Ngoài ông C ra còn có ông Đ, bà H biết việc này. Lúc này bốn anh chị em thống nhất làm Giấy ủy quyền cho ông Ph tạm đứng tên trên GCN QSDĐ trong thời hạn 08 (tám) năm. Hết thời gian đó thì phải làm thủ tục tách thửa cho từng người. Năm 2011 ông Ph lại tự ý chuyển nhượng thửa đất của ba mẹ cho ông Đ để ông Đ vay ngân hàng. Các anh chị em còn lại không ai biết việc này. Mãi đến năm 2018 các anh chị em mới có dịp gặp nhau nên có nhắc đến việc tách thửa thì mới biết ông Đ đã tự ý thế chấp thừa đất cho Ngân hàng TMCP Việt Nam T (VP Bank). Vì vậy, mọi người mới lập *Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế thừa đất của ba*

mẹ để lại với nội dung chia đều thửa đất thành 07 (bảy) phần bằng nhau và cho ông Đ thời gian 01 (một) năm để lấy sổ ra, tiến hành thủ tục tách thửa.

Trong toàn bộ quá trình sinh sống, ông và các em không thấy nhân viên ngân hàng hay tổ chức thẩm định nào tới để chụp hình hay đo đạc, hỏi ý kiến gì cả. Chúng tôi cũng không ký tên trên bất cứ văn bản nào. Nếu ngân hàng có cung cấp giấy tờ có chữ ký của anh chị em trong gia đình thì đều là giả mạo.

Do hoàn cảnh ông C phải đi làm xa, không thể tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm, phúc thẩm, giám đốc thẩm (nếu có) nên ông C đã làm đơn xin xét xử vắng mặt và đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật chia di sản thừa kế thành 07 phần bằng nhau. Ông C đề nghị được nhận bằng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo ông được biết thửa đất không thể tách thành từng Giấy chứng nhận QSDĐ theo đúng như vị trí nhà ở của từng hộ nên các anh chị em thống nhất thửa đất thuộc đồng sở hữu của 05 người là: Ông Nguyễn Mạnh C, bà Nguyễn Thị Bích Ng, bà Nguyễn Thị Bích H, bà Nguyễn Thị Bích H, ông Nguyễn Mạnh Ph theo tỷ lệ 1/5 và đồng ý trả lại tiền cho ông Nguyễn Mạnh Đ và bà Nguyễn Thị Bích L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mạnh Ph trình bày:

Ông Ph là con của ông Nguyễn Mạnh H và bà Trương Thị B. Ba mẹ ông có bảy người con chung. Trong quá trình chung sống, bố mẹ ông cùng nhau khai phá, tạo dựng được khối tài sản là diện tích đất khoảng 5.500 m² đất thuộc xã Đ, huyện Đ, tỉnh Sông Bé (nay là tổ 4, khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước) và có dựng một căn nhà tạm bằng gỗ trên đó.

Sau khi bố mẹ ông mất, tất cả các anh chị em chúng vẫn sinh sống trên đó. Thời gian sau, các chị em đi lấy chồng, các anh thì đi làm ăn xa, chỉ có mình ông ở nhà. Năm 1994, cán bộ địa chính ghé nhà yêu cầu kê khai để cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Do ít học không biết cách ghi đơn như thế nào cho đúng, trong phần nguồn gốc đất ông ghi là đất khai phá trước năm 1975 và các thông tin của người đề nghị cấp đất thì ông ghi tên của ông. Ngày 18/11/1994 ông được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0546355 với tổng diện tích là 5.564 m² mang tên ông Nguyễn Mạnh Ph, tọa lạc tại đội 4, ấp T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Sông Bé. Sau khi nhận được GCN QSDĐ, ông Ph đem về cất trong tủ. Do công việc làm ăn, mọi người ít có dịp gặp nhau nên ông cũng không có cơ hội để báo tin cho mọi người biết. Nên khi nào tất cả các anh chị em có dịp gặp nhau thì tôi kể cũng được. Thời gian sau gia đình anh em gặp khó khăn nên thống nhất để ông đứng ra bán bớt một ít đất cho bà La Thị H, La Thị Kim L để trang trải cuộc sống. Lúc đó, ông và ông Đ, ông C và bà H có làm Giấy ủy quyền nội dung thống nhất để cho ông Ph tạm đứng tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ với thời gian là 08 (tám) năm để tiện việc ký các văn bản, giấy tờ khi cần thiết.

Năm 2006, Nhà nước yêu cầu ông phải cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ theo mẫu chung, chuyển từ ông Nguyễn Mạnh Ph thành hộ Nguyễn Mạnh Ph. Vợ ông là bà Nguyễn Thị Mai Th không có bất kỳ đóng góp gì đối với thửa đất và các tài sản gắn liền với đất. Bà Th cũng biết thửa đất này là của tất cả các anh

chị em, ông chỉ là người đứng tên giữ thôi.

Năm 2011, ông Đ đến tìm gặp tôi, năn nỉ ông chuyển tên thửa đất sang cho anh ấy để anh ấy đi vay Ngân hàng lấy vốn làm ăn. Lúc đầu ông không đồng ý và bảo ông Đ hỏi ý kiến của các anh chị em khác như thế nào. Ông Đ lại gạt đi và bảo đừng cho mọi người biết. Ông Đ kể rằng công việc làm ăn của ông Đ đang rất tốt, chỉ thiếu có một ít vốn thôi, sẽ rất nhanh ông Đ hoàn lại thôi. Tôi vì thương anh nên đã đồng ý. Vì vậy, ông Ph và vợ ông cùng với ông Đ ra Văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển tên bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng, hai bên không có giao dịch tiền bạc gì.

Sau khi hoàn tất thủ tục, ông Ph cũng không rõ ông Đ vay Ngân hàng nào vì ông nghĩ đó là tài sản cả đời của bố mẹ để lại cho các con nên ông Đ chắc chắn sẽ biết suy nghĩ thiệt hơn và không dám làm càn. Thời gian cứ thế trôi đi, mọi người ai cũng cuốn vào cuộc sống mưu sinh, cũng không có thời gian tụ họp đông đủ nên việc tách thửa cứ thế dần quên. Nhà cửa mọi người vẫn đang sinh sống ổn định, không có tranh chấp với ai.

Mãi đến năm 2018, các anh chị em mới có dịp gặp nhau nên đã nhắc đến việc tách thửa thì mới biết thửa đất đã bị thế chấp Ngân hàng và hiện đang vay với số tiền khá lớn. Ông Ph cũng rất bất ngờ vì không nghĩ ông Đ lại có thể dám vay số tiền lớn như vậy. Các anh chị em trong gia đình cảm thấy việc thế chấp này quá mạo hiểm nên đề nghị lập *Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế thửa đất của ba mẹ để lại* với nội dung chia đều thửa đất thành 07 (bảy) phần bằng nhau và cho ông Đ thời gian 01 (một) năm để lấy sổ ra, tiến hành thủ tục tách thửa. Trước đây, ông có kết hôn với bà Nguyễn Thị Mai Th nhưng đến năm 2010 thì ly hôn. Thời gian sau chúng tôi có quay trở lại nhưng không đăng ký kết hôn và hiện nay cũng đã chia tay.

Ngôi nhà hiện tại tôi đang sinh sống là tài sản riêng của ông. Vì ngôi nhà được xây dựng vào cuối năm 2010, khi đó ông bà đã ly hôn.

Trong toàn bộ quá trình sinh sống, tôi không thấy nhân viên ngân hàng hay tổ chức thẩm định nào tới để chụp hình hay đo đạc, hỏi ý kiến gì cả. Ông Ph cũng không ký tên trên bất cứ văn bản nào. Nếu Ngân hàng có cung cấp giấy tờ có chữ ký của ông thì đó là giả mạo, ông đồng ý giám định chữ ký.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông có làm đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án chia di sản thừa kế thành 07 (bảy) phần bằng nhau. Ông Ph đề nghị được nhận bằng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo ông được biết thửa đất không thể tách thành từng Giấy chứng nhận QSDĐ theo đúng như vị trí nhà ở của từng hộ nên ông đề nghị thửa đất thuộc đồng sở hữu của 05 người là: Ông Nguyễn Mạnh Ph, bà Nguyễn Thị Bích Ng, bà Nguyễn Thị Bích H, bà Nguyễn Thị Bích H, ông Nguyễn Mạnh C theo tỷ lệ 1/5 và đồng ý trả tiền cho ông Nguyễn Mạnh Đ và bà Nguyễn Thị Bích L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mai Th trình bày:

Trước đây, bà và ông Nguyễn Mạnh Ph có đăng ký kết hôn. Nhưng đến năm 2010 thì ly hôn. Ông bà có 03 người con chung là Nguyễn Thị Mai Xuân (sinh năm 2004), Nguyễn Mạnh Phc (sinh năm 2006), Nguyễn Mạnh Phát (sinh

năm 2012). Bà và ông Ph đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 215/2010/QĐHNĐ ngày 27/7/2010 của Tòa án nhân dân Quận 9, TP.HCM. Trong quá trình chung sống thì ông Ph có đứng tên giùm thửa đất tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố Đ có tờ bản đồ số 50, thửa số 56 cho các anh chị em trong gia đình của ông Ph, đất có nguồn gốc đất là của ba mẹ ruột ông Ph.

Nay các anh chị em của ông Ph tranh chấp với Ngân hàng và yêu cầu chia di sản thừa kế đối với thửa đất trên, bà không có ý kiến và yêu cầu gì, bởi lẽ tài sản này là do sản của ba mẹ ruột của ông Ph để lại cho các anh chị em của ông Ph và hiện nay các tài sản trên thửa đất cũng không liên quan đến bà.

Khoảng năm 2011, ông Đ có tới gặp ông Ph năn nỉ chuyển tên thửa đất sang cho ông Đ để anh tiện việc vay Ngân hàng để làm ăn. Ông Ph đã đồng ý và nói bà cùng với ông Ph, ông Đ ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, các bên không có việc giao nhận tiền.

Hiện nay, bà và ông Ph đã ly hôn, không còn là vợ chồng hợp pháp, thửa đất có tờ bản đồ số 50, thửa số 56, tọa lạc tại đường L, khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước không có liên quan đến bà. Đề nghị tòa án xét xử theo đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích H trình bày:

Trước đây, bà có lập gia đình với ông Trần Đức Quang. Sau khi kết hôn, vợ chồng bà sống tại tổ 1, khu phố 2, phường Tân Đồng, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước và có hai người con chung là Trần Thị Thảo Nguyên (sinh năm 1999) và Trần Nguyễn Minh Khang (sinh năm 2004). Năm 2012 bà và chồng xảy ra mâu thuẫn nên đã ly thân. Vợ chồng bà H thấy tình cảnh của bà nên đã khuyên bà chuyển về sống cùng với các anh chị trên thửa đất ba mẹ để lại. Mọi người ai cũng rất thương yêu và lo lắng cho bà. Ngôi nhà hiện tại bà đang sinh sống là do vợ chồng bà H bỏ tiền ra và nhờ ông C xây giúp. Năm 2020 thì bà và chồng chính thức ly hôn. Thửa đất các anh chị em trong gia đình bà đang sinh sống là di sản do ba mẹ để lại. Ông Ph tự ý chuyển nhượng cho ông Đ mà không được sự đồng ý của các anh chị em khác là sai. Không chỉ vậy, ông Đ còn tự ý thế chấp tài sản cho Ngân hàng, không chịu làm thủ tục tách thửa cho các anh chị em.

Vì vậy, bà H đã làm đơn yêu cầu độc lập, đề nghị chia di sản thừa kế thành 07 (bảy) phần bằng nhau. Bà H đề nghị nhận 1/7 giá trị quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo tôi được biết thửa đất không thể tách thành từng Giấy chứng nhận QSDĐ theo đúng như vị trí nhà ở của từng hộ nên anh chị em thống nhất thửa đất thuộc đồng sở hữu của 05 người là bà Nguyễn Thị Bích Ng, bà Nguyễn Thị Bích H, bà Nguyễn Thị Bích H, ông Nguyễn Mạnh Ph, ông Nguyễn Mạnh C theo tỷ lệ 1/5 và đồng ý trả tiền cho ông Nguyễn Mạnh Đ và bà Nguyễn Thị Bích L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích H trình bày:

Vào năm 1961, bố bà là ông Nguyễn Mạnh H (sinh năm 1936) có kết hôn với mẹ là bà Trương Thị B (sinh năm 1940) và sinh được bảy người con. Trong

quá trình chung sống, bố mẹ bà có tạo dựng được tài sản chung là một diện tích đất khoảng 5.500 m² đất và một căn nhà tạm thuộc xã Đ, huyện Đ, tỉnh Sông Bé lúc bấy giờ. Năm 1975 bố bà chết trong chiến tranh, năm 1985 mẹ bà chết do bị bệnh, không để lại di chúc. Sau khi bố mẹ chết, tất cả các anh chị em vẫn sống và canh tác trên diện tích đất mà bố mẹ bà để lại.

Năm 1994, thửa đất được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số D0546355 do Ủy ban nhân dân huyện Đ ký cấp ngày 18/11/1994 mang tên ông Nguyễn Mạnh Ph. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, các anh chị em đi làm xa nên thống nhất ủy quyền cho ông Ph đứng tên để tiện việc giao dịch và vay vốn khi cần thiết.

Năm 1998, bà cùng chồng là ông Dương Ngọc T (sinh năm 1962) và các con là Dương Ngọc Hoàn V (sinh năm 1989), Dương Ngọc Vân A (sinh năm 1991), Dương Ngọc Thanh V (sinh năm 1994) chuyển về sinh sống trên thửa đất do bố mẹ bà để lại, ở trên căn nhà của bố mẹ đã được sửa chữa lại. Gia đình chúng bà ở đó cho đến năm 2011 thì chuyển sang nhà mới do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng. Ngôi nhà mới cách nhà cũ khoảng 20m, cũng nằm trên đường L. Ngôi nhà cũ thì gia đình cho người em chồng là ông Dương Thanh Hải ở nhờ. Năm 2017 ông Hải chuyển đi, con gái của bà là Dương Ngọc Thanh V lập gia đình và về đó sinh sống. Năm 2021, thì V cũng chuyển đi. Hiện nay ngôi nhà bỏ trống, lâu lâu vợ chồng bà có qua quét dọn.

Diện tích thửa đất hiện nay chỉ còn lại 4.545,3 m² do ông Ph đã tự ý chuyển nhượng một phần diện tích đất cho bà La Thị H và La Thị Kim L. Năm 2006, Nhà nước thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông Nguyễn Mạnh Ph và cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Mạnh Ph.

Năm 2011, ông Nguyễn Mạnh Ph và ông Nguyễn Mạnh Đ tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không bàn bạc với các anh chị em khác, mục đích để giúp ông Đ vay vốn ngân hàng. Ngày 19/05/2011, ông Đ được UBND thị xã Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB250801. Anh chị em chúng tôi không hề hay biết việc này.

Đến ngày 16/07/2018, bảy anh em có dịp gặp nhau nên đã thống nhất lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế thừa đất của ba mẹ để lại thì mới biết việc ông Đ đã thế chấp thừa đất của ba mẹ cho Ngân hàng TMCP Việt Nam T – chi nhánh Cộng Hòa. Khi biết tin chúng tôi rất tức giận nhưng cuối cùng vẫn cho ông Đ thời gian 01 (một) năm để lấy sổ ra và làm thủ tục phân chia di sản thừa kế.

Nhưng đến nay đã quá thời gian trên, ông Nguyễn Mạnh Đ vẫn chưa trả hết nợ cho ngân hàng để tách sổ cho các anh chị em bà. Vì vậy, bà yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đ phân chia di sản thừa kế do thừa đất do ba mẹ tôi để thành 07 (bảy) phần bằng nhau, mỗi người nhận một phần, tương đương 649 m².

- Ý kiến của những người khác đang sinh sống trên đất, ông Nguyễn Văn T (chồng bà Ng), anh Nguyễn Quang B (con bà Ng), chị Nguyễn Thị Bích Ph (con bà Ng), chị Nguyễn Thị Bích L (con bà Ng), Nguyễn Thị Bích H (con bà Ng), Nguyễn Thị Bích D (con bà Ng), Nguyễn Thị Ngọc Tr (con bà Ng), Nguyễn

Thị Quỳnh Tr (con bà Ng), Nguyễn Thị Ngọc A (con bà Ng), Nguyễn Thị Mỹ L (con bà Ng), Nguyễn Quang Th (con bà Ng), Dương Ngọc T (chồng bà H), anh Dương Ngọc Hoàn V (con bà H), chị Dương Ngọc Vân A (con bà H), chị Dương Ngọc Thanh V (con bà H) trình bày:

Hiện tại đang sinh sống trên đất, không có công sức đóng góp đối với thửa đất. Thừa nhận thửa đất là di sản của ông H, bà B, là tài sản chung chưa chia. Trong quá trình sinh sống đều không thấy có nhân viên ngân hàng tới thăm định hay hỏi ý kiến, không biết việc thửa đất đã bị thế chấp cho Ngân hàng TMCP Việt Nam T.

- Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền cho Ngân hàng TMCP Việt Nam T (VPBank) ông Nguyễn Hữu M trình bày:

Công ty TNHH Đ trụ sở chính tại 98/1 đường Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Th, Tp. Hồ Chí Minh, đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Mạnh Đ, chức vụ: Giám đốc, vay vốn tại VPBank Tân Phú theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số SME/ETP/18/0075/HDHM ngày 08/06/2018 với số tiền vay 12.600.000.000 đồng (*Mười hai tỷ sáu trăm triệu đồng chẵn*).

Ngoài ra, theo Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế không có tài sản bảo đảm ngày 10/08/2018, Công ty TNHH Đ còn có dư nợ thẻ tín dụng quá hạn tại VPBank với số dư nợ tạm tính đến ngày 31/05/2022 là: 684.942.907 đồng (*Bằng chữ: Sáu trăm tám mươi bốn triệu chín trăm bốn mươi hai ngàn chín trăm lẻ bảy đồng*).

Để bảo đảm cho khoản vay trên, VPBank và các bên đã thống nhất áp dụng các biện pháp bảo đảm sau:

Thế chấp Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 50, địa chỉ thửa đất phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 250801, số vào sổ cấp GCN số CH06441/QSDĐ do UBND thị xã Đ, tỉnh Bình Phước cấp ngày 19/05/2011, cập nhật thay đổi ngày 15/02/2017 thuộc Quyền sử dụng của ông Nguyễn Mạnh Đ và bà Phạm Thị Trúc H.

Việc thế chấp và nhận thế chấp tài sản nêu trên được thực hiện đúng quy định của pháp luật, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số SME/ETP/17/0103/HDTTC, số công chứng 5214 ngày 10/07/2017, Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số SME/ETP/17/0103/HDTTC/SDBS-01 số công chứng 8442 ngày 16/11/2017, Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số SME/ETP/17/0103/HDTTC/SDBS.02 số công chứng 5723 ngày 08/06/2018, Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số SME/ETP/17/0103/HDTTC/SDBS.03 số công chứng 7884 ngày 29/08/2018, Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số SME/ETP/17/0103/HDTTC/SDBS.04 số công

chứng 3022 ngày 05/06/2019, Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Đ, tỉnh Bình Phước ngày 10/07/2017.

- Bảo lãnh vô điều kiện và không hủy ngang bằng toàn bộ tài sản cá nhân của ông Nguyễn Mạnh Đ và bà Phạm Thị Trúc H theo Hợp đồng bảo lãnh số SME/ETP/18/0075/HĐBL/VPBANK ngày 08/06/2018, Hợp đồng bảo lãnh số: 10.08/HĐBL/VPBANK-01 ngày 10/08/2018.

Công ty TNHH Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán khoản vay cho VPBank cụ thể:

- Theo KUNN Lần: 06/Số: SME/ETP/18/0075/HDHM-06 ngày 07/09/2018 số tiền vay: 1.037.000.000 đồng (*Một tỷ không trăm ba mươi bảy triệu đồng*); thời gian vay: 09 tháng; lãi suất vay: 9.6%/năm; số tiền gốc đã thanh toán: 1.090.030 đ (*Một triệu không trăm chín mươi ngàn ba mươi đồng*); số tiền lãi đã thanh toán: 93.067.850đ (*Chín mươi ba triệu không trăm sáu mươi bảy ngàn tám trăm năm mươi đồng*); ngày quá hạn: 07/06/2019;

- Theo KUNN Lần: 07/Số: SME/ETP/18/0075/HDHM-07 ngày 10/09/2018 số tiền vay: 1.163.000.000 đồng (*Một tỷ một trăm sáu mươi ba triệu đồng*); thời gian vay: 09 tháng; lãi suất vay: 9.6%/năm; số tiền gốc đã thanh toán: 0 đồng; số tiền lãi đã thanh toán: 102.892.607 đ (*Một trăm lẻ hai triệu tám trăm chín mươi hai ngàn sáu trăm lẻ bảy đồng*); ngày quá hạn: 10/06/2019;

- Theo KUNN Lần: 08/Số: SME/ETP/18/0075/HDHM-08 ngày 11/09/2018 số tiền vay: 1.180.000.000 đồng (*Một tỷ một trăm tám mươi triệu đồng*); thời gian vay: 09 tháng; lãi suất vay: 9.6%/năm; số tiền gốc đã thanh toán: 0 đồng; số tiền lãi đã thanh toán: 103.890.644 đ (*Một trăm lẻ ba triệu tám trăm chín mươi ngàn sáu trăm bốn mươi bốn đồng*); ngày quá hạn: 11/06/2019;

- Theo KUNN Lần: 09/Số: SME/ETP/18/0075/HDHM-09 ngày 11/09/2018 số tiền vay: 1.250.000.000 đồng (*Một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng*); thời gian vay: 09 tháng; lãi suất vay: 9.6%/năm; số tiền gốc đã thanh toán: 0 đồng; số tiền lãi đã thanh toán: 110.053.651 đ (*Một trăm mười triệu không trăm năm mươi ba ngàn sáu trăm năm mươi một đồng*); ngày quá hạn: 11/06/2019;

Theo KUNN Lần: 10/Số: SME/ETP/18/0075/HDHM-10 ngày 25/09/2018 số tiền vay: 800.000.000 đ (*Tám trăm triệu đồng*); thời gian vay: 09 tháng; lãi suất vay: 9.6%/năm; số tiền gốc đã thanh toán: 0 đồng; số tiền lãi đã thanh toán: 75.333.168 đ (*Bảy mươi lăm triệu ba trăm ba mươi ba ngàn một trăm sáu mươi tám đồng*); ngày quá hạn: 25/06/2019;

Theo KUNN Lần: 11/Số: SME/ETP/18/0075/HDHM-11 ngày 08/10/2018 số tiền vay: 100.000.000 đ (*Một trăm triệu đồng*); thời gian vay: 09 tháng; lãi suất vay: 9.9%/năm; số tiền gốc đã thanh toán: 0 đồng; số tiền lãi đã thanh toán: 8.907.938đ (*Tám triệu chín trăm lẻ bảy ngàn chín trăm ba mươi tám đồng*); ngày quá hạn: 08/07/2019;

Theo KUNN Lần: 12/Số: SME/ETP/18/0075/HDHM-12 ngày 26/12/2018 số tiền vay: 500.000.000 đ (*Năm trăm triệu đồng*); thời gian vay: 09 tháng; lãi suất vay: 10.6%/năm; số tiền gốc đã thanh toán: 0 đồng; số tiền lãi đã thanh

toán: 30.724.710đ (*Ba mươi triệu bảy trăm hai mươi bốn ngàn bảy trăm mười đồng*); ngày quá hạn: 26/08/2019;

Theo KUNN Lần: 13/Số: SME/ETP/18/0075/HDHM-13 ngày 27/12/2018 số tiền vay: 385.000.000 đ (*Ba trăm tám mươi lăm triệu đồng*); thời gian vay: 09 tháng; lãi suất vay: 10.6%/năm; số tiền gốc đã thanh toán: 0 đồng; số tiền lãi đã thanh toán: 20.708.421 đồng (*Hai mươi triệu bảy trăm lẻ tám ngàn bốn trăm hai mươi một đồng*); ngày quá hạn: 25/07/2019;

Theo KUNN Lần: 14/Số: SME/ETP/18/0075/HDHM-14 ngày 28/12/2018 số tiền vay: 835.000.000 đ (*Tám trăm ba mươi lăm triệu đồng*); thời gian vay: 09 tháng; lãi suất vay: 10.6%/năm; số tiền gốc đã thanh toán: 0 đồng; số tiền lãi đã thanh toán: 43.734.928 đ (*Bốn mươi ba triệu bảy trăm ba mươi bốn ngàn chín trăm hai mươi tám đồng*); ngày quá hạn: 25/07/2019;

Theo KUNN Lần 15/Số SME/ETP/18/0075/HDHM-15 ngày 06/06/2019 số tiền vay: 835.000.000 đ (*Tám trăm ba mươi lăm triệu đồng*); thời gian vay: 09 tháng; lãi suất vay: 9.4%/năm; số tiền gốc đã thanh toán: 0 đồng; số tiền lãi đã thanh toán: 68.998.767 đ (*Sáu mươi tám triệu chín trăm chín mươi tám ngàn bảy trăm sáu mươi bảy đồng*); ngày quá hạn: 26/08/2019.

VPBank đã nhiều lần liên hệ và làm việc với Công ty TNHH Đ để yêu cầu hoàn trả nợ vay. Tuy nhiên, đến nay Công ty TNHH Đ vẫn tiếp tục không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ và cố tình kéo dài thời gian nhằm trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Dư nợ tạm tính đến hết ngày 28/11/2022 của Công ty TNHH Đ tại VPBank: số tiền nợ gốc chưa trả là 12.598.909.970 đồng (*Mười hai tỷ năm trăm chín mươi tám triệu chín trăm lẻ chín ngàn chín trăm bảy mươi đồng*) và tiền lãi quá hạn 6.083.990.252 đồng (*Sáu tỷ không trăm tám mươi ba triệu chín trăm chín mươi ngàn hai trăm năm mươi hai đồng*), lãi phạt 1.086.533.437 đồng (*Một tỷ không trăm tám mươi sáu triệu năm trăm ba mươi ba ngàn bốn trăm ba mươi bảy đồng*). Nợ thẻ tiền gốc 299.384.668 đồng (*Hai trăm chín mươi chín triệu ba trăm tám mươi bốn ngàn sáu trăm sáu mươi tám đồng*), lãi quá hạn 441.973.793 đồng (*Bốn trăm bốn mươi một triệu chín trăm bảy mươi ba ngàn bảy trăm chín mươi ba đồng*). Tổng cộng: 20.510.790.141 đồng (*Hai mươi tỷ năm trăm mười triệu bảy trăm chín mươi ngàn một trăm bốn mươi một đồng*) và tiền lãi phát sinh cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Hiện nay, TSDB của Công ty TNHH Đ thế chấp tại VPBank đang bị “tranh chấp thừa kế và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản” giữa bà Nguyễn Thị Bích Ng và ông Nguyễn Mạnh Đ theo thông báo thụ lý số 134/TB-TLVA của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước ngày 25/09/2020; VPBank tham gia vụ kiện với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan

Ngân hàng VPBank có ý kiến như sau:

Thứ nhất: Các bên yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng thế chấp QSDĐ là không có cơ sở vì: Tài sản đảm bảo của Công ty TNHH Đ thế chấp tại VPBank đang bị “tranh chấp thừa kế và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản” giữa bà Nguyễn Thị Bích Ng và ông Nguyễn Mạnh Đ theo thông báo thụ lý số

134/TB-TLVA của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước ngày 25/09/2020 hiện đang bảo đảm khoản vay tại VPBank cụ thể: Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số SME/ETP/17/0103/HDTC, số công chứng 5214 ngày 10/07/2017 và các phụ lục kèm theo.

Xét về mặt nội dung và hình thức thì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số SME/ETP/17/0103/HDTC giữa VPBank và chủ tài sản là phù hợp với quy định pháp luật. Tại thời điểm thế chấp, ông Nguyễn Mạnh Đ và bà Phạm Thị Trúc H là chủ sở hữu tài sản được nhà nước công nhận và bảo hộ.

Hợp đồng thế chấp được Công chứng theo đúng quy định tại Điều 5 Luật công chứng 2014 và tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ cùng một số quy định pháp luật khác có liên quan. Hợp đồng thế chấp số SME/ETP/17/0103/HDTC đã phát sinh hiệu lực và các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ theo cam kết.

Thứ hai: Về yêu cầu chia thừa kế

Nguồn gốc sử dụng được thể hiện trong Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 250801, số vào sổ cấp GCN số CH06441/QSDĐ do UBND Thị xã Đ, Tỉnh Bình Phước cấp ngày 19/05/2011 thể hiện nguồn gốc sử dụng đất là “Nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Ông Nguyễn Mạnh Đ được UBND Thị xã Đ, Tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng. Như vậy, Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 50, địa chỉ phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước không phải là di sản thừa kế.

Thứ ba: Về nghĩa vụ trả nợ

Nợ Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng số tiền nợ gốc chưa trả là 12.598.909.970 đồng (*Mười hai tỷ năm trăm chín mươi tám triệu chín trăm lẻ chín ngàn chín trăm bảy mươi đồng*) và tiền lãi quá hạn 6.083.990.252 đồng (*Sáu tỷ không trăm tám mươi ba triệu chín trăm chín mươi ngàn hai trăm năm mươi hai đồng*), lãi phạt 1.086.533.437 đồng (*Một tỷ không trăm tám mươi sáu triệu năm trăm ba mươi ba ngàn bốn trăm ba mươi bảy đồng*). Nợ thế tiền gốc 299.384.668 đồng (*Hai trăm chín mươi chín triệu ba trăm tám mươi bốn ngàn sáu trăm sáu mươi tám đồng*), lãi quá hạn 441.973.793 đồng (*Bốn trăm bốn mươi bốn triệu chín trăm bảy mươi ba ngàn bảy trăm chín mươi ba đồng*).

Tổng cộng số tiền 20.510.790.141 đồng (*Hai mươi tỷ năm trăm mười triệu bảy trăm chín mươi ngàn một trăm bốn mươi một đồng*) và tiền lãi phát sinh cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Trường hợp Công ty TNHH Đ không thanh toán, yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi khoản nợ cho VPBank, chi tiết tài sản thế chấp như sau:

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 50, địa chỉ thửa đất: phường T, thị xã Đ, Bình Phước theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 250801, số vào sổ cấp GCN số CH06441/QSĐĐ do UBND Thị xã Đ, tỉnh Bình Phước cấp ngày 19/05/2011, cập nhật thay đổi ngày 15/02/2017 thuộc Quyền sử dụng của ông Nguyễn Mạnh Đ và bà Phạm Thị Trúc H;

Trường hợp xử lý tài sản thế chấp nêu trên không đủ để thanh toán nợ cho VPBank thì ông Nguyễn Mạnh Đ và bà Phạm Thị Trúc H phải tiếp tục thanh toán cho VPBank theo Hợp đồng bảo lãnh đã ký.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Thiên K - đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Bích Ng, bà Nguyễn Thị Bích H, bà Nguyễn Thị Bích H trình bày:

Thứ nhất, đối với yêu cầu chia di sản thừa kế:

- Thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc là do ông Nguyễn Mạnh H (chết ngày 16/04/1975, tức mùng 06 tháng 03 Âm lịch) và bà Trương Thị B (chết ngày 22/08/1985, tức mùng 07 tháng 07 Âm lịch) khai phá trước năm 1975. Do chiến tranh loạn lạc nên giấy chứng tử đã bị thất lạc. Hiện nay mộ của ông H, bà B được chôn cất tại Nghĩa trang thị xã Đ (nay là thành phố Đ). Điều này đã được chứng minh qua lời khai của những người làm chứng: Các gia đình hàng xóm lâu năm như: Bà Đoàn Thị Bưởi, Nguyễn Thị Sương, Phạm Thị Siêng, Phạm Thị Lợi. Ngoài ra, còn có ông Đỗ Văn Kha - tổ trưởng tổ 4, khu phố T cũng xác nhận việc này. Điều này được thể hiện rõ trong Đơn xin xác nhận ngày 16/08/2020, ngày 08/11/2019

Hơn nữa, trong Đơn xin cấp đổi GCNQSDĐ do ông Nguyễn Mạnh Ph kê khai ngày 30/05/2006 trong đó có ghi rõ “*nguồn gốc sử dụng đất khai phá trước giải phóng 1975*”. Điều này có nghĩa đây là tài sản do bố mẹ khai phá vì ông Ph sinh năm 1972, lúc đó ông Ph còn rất nhỏ.

Sau khi biết việc cấp GCN QSDĐ năm 1994 cho ông Nguyễn Mạnh Ph là sai quy định, các anh chị em trong gia đình thống nhất lập Giấy ủy quyền đề ngày 22/05/2006, theo đó ông Ph chỉ là người đứng tên hộ, để ký các văn bản khi cần thiết trong thời gian 08 (tám) năm, sau đó sẽ làm thủ tục phân chia cho các anh chị em. Giấy ủy quyền đã được chứng thực tại UBND phường T, thị xã Đ ngày 24/05/2006.

Tại thời điểm lập Văn bản thỏa thuận chia di sản của ba mẹ để lại đề ngày 16/07/2018 ngoài ra sự có mặt của bảy anh chị em, còn có sự chứng kiến của bà Siêng, bà Lợi, bà Phượng. Điều này cũng được bà Siêng, bà Lợi, bà Phượng xác nhận trong bản tự khai.

Các tài sản trên đất: Có 05 (năm) ngôi nhà bà Nguyễn Thị Bích Ng (xây dựng năm 2000), bà Nguyễn Thị Bích H (xây năm 2012), bà Nguyễn Thị Bích H (xây năm 1998), ông Nguyễn Mạnh Ph (xây dựng năm 2010), ông Nguyễn Mạnh C (xây dựng năm 1999) và nhà kho của bà Nguyễn Thị Bích L (xây dựng năm 2010) dùng để chứa đồ. Những tài sản này đều được xây dựng trước thời điểm ông Đ thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP Việt Nam T (VP Bank).

Các thành viên đang sinh sống trên đất gồm:

+ Hộ gia đình bà Nguyễn Thị Bích Ng có 13 người gồm bà Ng và chồng là ông Nguyễn Văn T (sinh năm 1964) và 11 người con, gồm có: Nguyễn Quang B (sinh năm 1988), Nguyễn Thị Bích Ph (sinh năm 1989), Nguyễn Thị Bích L (sinh năm 1991), Nguyễn Thị Bích H (sinh năm 1993), Nguyễn Thị Bích D (sinh năm 1994), Nguyễn Thị Ngọc Tr (sinh năm 1996), Nguyễn Thị Quỳnh Tr (sinh năm 1998), Nguyễn Thị Ngọc A (sinh năm 2000), Nguyễn Thị Mỹ L (sinh năm 2001), Nguyễn Quang Th (sinh năm 2003), Nguyễn Quang Minh (sinh năm 2009).

+ Hộ gia đình bà Nguyễn Thị Bích H gồm có bà H, chồng bà H là ông Dương Ngọc T (sinh năm 1962) và 03 người con, gồm có: Dương Ngọc Hoàn V (sinh năm 1989), Dương Ngọc Vân A (sinh năm 1991), Dương Ngọc Thanh V (sinh năm 1994). Hiện tại đang sinh sống ở cách thửa đất đang tranh chấp chia di sản thừa kế khoảng 20m, nằm trên đường L. Ngôi nhà này được ông bà mua và dọn vào ở năm 2011. Còn ngôi nhà sinh sống trước đây, nằm trong diện tích đất do ông H, bà B khai phá thì hiện tại đang để trống.

+ Hộ bà Nguyễn Thị Bích H chỉ có bà H. Bà H trước sống cùng chồng là ông Trần Đức Quang và 02 người con là Trần Thị Thảo Nguyên (sinh năm 1999) và Trần Nguyễn Minh Khang (sinh năm 2004) tại tổ 1, khu phố 2, phường Tân Đông, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Năm 2020 thì ly hôn, bà H chuyển về sinh sống trên thửa đất của cha mẹ.

+ Hộ ông Nguyễn Mạnh Ph: gồm có ông Ph sống cùng với 02 con là Nguyễn Mạnh Phc (sinh năm 2006), Nguyễn Mạnh Phát (sinh năm 2012), còn đứa con lớn là Nguyễn Thị Mai Xuân (sinh năm 2004) đã đi lấy chồng. Năm 2010 ông Ph ly hôn với bà Nguyễn Thị Mai Th.

+ Hộ ông Nguyễn Mạnh C sống một mình, chưa từng lập gia đình. Trong quá trình giải quyết vụ án, các thành viên đang sinh sống trên đất đều xác nhận thừa đất số 56, tờ bản đồ 50 có nguồn gốc là di sản do ông Nguyễn Mạnh H và bà Trương Thị B để lại cho các con. Đồng thời, tại thời điểm ông Đ thế chấp thửa đất cho Ngân hàng thì không có nhân viên nào của Ngân hàng xuống xác minh thẩm định tài sản và hỏi những người đang sinh sống trên đất.

Về cách phân chia di sản thừa kế: 05 người đồng ý nhận đất là bà Ng, ông Ph, ông C, bà H, bà H; 02 người nhận tiền là bà Liên, ông Đ. Do không thể tách ra từng thửa theo như hiện trạng nên đề nghị cấp GCN QSDĐ đồng sở hữu cho 05 người, mỗi người 1/5 quyền sử dụng đất.

Thửa đất là di sản do cha mẹ để lại nhưng GCN QSDĐ lại mang tên ông Ph là sai quy định, dẫn đến năm 2006 khi ông Ph cấp đổi GCN từ ông Ph thành hộ ông Ph cũng là sai. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa hộ ông Ph và ông Đ là vô hiệu, các bên cũng không có việc giao nhận tiền.

Vì vậy, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi GCN QSDĐ mang tên ông Nguyễn Mạnh Đ, hiện đang được thế chấp tại ngân hàng và cấp lại sổ cho

các đồng sở hữu gồm có bà Nguyễn Thị Bích Ng, bà Nguyễn Thị Bích H, bà Nguyễn Thị Bích H, ông Nguyễn Mạnh Ph, ông Nguyễn Mạnh C theo tỷ lệ mỗi người được hưởng 1/5 (tương đương 20%) giá trị di sản và bà Ng, bà H, bà H, ông Ph, ông C đồng thời tiền lại cho bà Liên, ông Đ.

Thứ hai, Đối với yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa ông Đ và ngân hàng VP Bank:

- Về quy trình thẩm định tài sản: Theo Điều 94 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010: *“Tổ chức tín dụng phải tổ chức xét duyệt cấp tín dụng theo nguyên tắc phân định trách nhiệm giữa khâu thẩm định và quyết định cấp tín dụng”*. Tuy nhiên, trong hồ sơ vay vốn của Công ty Đ có phần thế chấp tài sản của người thứ ba để đảm bảo khoản vay là thửa đất có tờ bản đồ số 50, thửa số 56, tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước mang tên ông Nguyễn Mạnh Đ. Nhưng không có biên bản thẩm định tài sản để xác định có hay không có tài sản trên đất. Và tài sản trên đất là thuộc sở hữu của người thế chấp hay của người khác.

- Về Biên bản cam kết bàn giao tài sản cho VP Bank được VP Bank cung cấp cho tòa là tờ giấy photo nên không được xem là chứng cứ. Hơn nữa, các chữ ký trên biên bản không phải là của Ngọc, Hồng, Cường, Phú và đồng ý giám định chữ ký nếu ngân hàng cung cấp được bản chính. Nhưng đến lúc này ngân hàng vẫn không cung cấp được.

- Về báo cáo tư vấn về giá tài sản bảo đảm: Ngân hàng cho rằng, vào thời điểm thẩm định, cán bộ định giá có vào trực tiếp chụp hình bên trong các ngôi nhà, từ đó khẳng định gia đình các anh chị em ông Đ đều biết việc tài sản được thế chấp tại VP Bank. Những lập luận của ngân hàng là không có căn cứ. Vì những hình ảnh xuất hiện trong Báo cáo tư vấn có thể là do ông Nguyễn Mạnh Đ chụp hình và cung cấp cho ngân hàng. Ông Đ là người thân của bà Ng, muốn chụp hình lúc nào mà không được.

Hơn nữa, trong Báo cáo tư vấn về giá tài sản bảo đảm có nội dung: *“Hiện tại tên đất có 05 ngôi nhà trệt. Trong đó nhà Bà Ng, bà Ông, ông C, ông Ph đang sử dụng để ở và buôn bán, còn 1 nhà còn lại là kho café của công ty. Theo khách hàng cho biết chủ tài sản là ông Nguyễn Mạnh Đ cùng với những người nêu trên là anh/chị/em trong gia đình”*.

Điều này có nghĩa tại thời điểm lập Báo cáo tư vấn, Ngân hàng đã biết tài sản thế chấp là của ông Đ cùng với các anh chị em trong gia đình. Trên đất còn có 05 ngôi nhà nhưng trong hợp đồng thế chấp lại chỉ có mỗi chữ ký của vợ chồng ông Đ. Văn bản cam kết bàn giao tài sản được xem là một chứng cứ rất quan trọng trong hồ sơ vay nhưng ngân hàng lại không lưu giữ bản gốc. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng cũng không cung cấp hồ sơ thẩm định giá, mà cho đến khi mở phiên tòa xét xử mới cung cấp, những lời khai của ngân hàng rất mâu thuẫn.

Bà Kim đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích Ng và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Bích H, Nguyễn Thị Bích H.

- Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng - ông Nguyễn Thế A và ông Nguyễn Hữu M trình bày:

Tại Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao có nội dung: *“Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật ...”*

Đối chiếu với vụ án, có những tình tiết tương tự nên đề nghị Tòa án áp dụng Án lệ số 11 của Tòa án nhân dân tối cao.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 05/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích Ng.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích H, bà Nguyễn Thị Bích H, ông Nguyễn Mạnh Ph, ông Nguyễn Mạnh C, bà Nguyễn Thị Bích L.

Xác định diện tích 4.545,3m² thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước là di sản thừa kế của ông Nguyễn Mạnh H và bà Trương Thị B.

Chia di sản là diện tích 4.545,3m² thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước cho Nguyễn Thị Bích Ng, Nguyễn Thị Bích H, Nguyễn Thị Bích H, Nguyễn Mạnh Ph, Nguyễn Mạnh C cùng đồng sở hữu, mỗi người được chia 1/5 quyền sử dụng đất.

Bà Nguyễn Thị Bích Ng, bà Nguyễn Thị Bích H, bà Nguyễn Thị Bích H, ông Nguyễn Mạnh Ph, ông Nguyễn Mạnh C liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp, đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Buộc bà Nguyễn Thị Bích Ng, bà Nguyễn Thị Bích H, bà Nguyễn Thị Bích H, ông Nguyễn Mạnh Ph, ông Nguyễn Mạnh C mỗi người phải trả cho bà Nguyễn Thị Bích L số tiền 358.717.429 đồng (*Ba trăm năm mươi tám triệu bảy trăm mười bảy ngàn bốn trăm hai mươi chín đồng*).

Buộc bà Nguyễn Thị Bích Ng, bà Nguyễn Thị Bích H, bà Nguyễn Thị Bích H, ông Nguyễn Mạnh Ph, ông Nguyễn Mạnh C mỗi người phải trả cho ông Nguyễn Mạnh Đ số tiền 358.717.429 đồng (*Ba trăm năm mươi tám triệu bảy trăm mười bảy ngàn bốn trăm hai mươi chín đồng*).

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số SME/ETP/17/0103/HDTCT, số công chứng 5214 ngày 10/07/2017; Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo

thực hiện nghĩa vụ của người khác số SME/ETP/17/0103/HDTC/SDBS-01 số công chứng 8442 ngày 16/11/2017; Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số SME/ETP/17/0103/HDTC/SDBS.02 số công chứng 5723 ngày 08/06/2018; Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số SME/ETP/17/0103/HDTC/SDBS.03 số công chứng 7884 ngày 29/08/2018; Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số SME/ETP/17/0103/HDTC/SDBS.04 số công chứng 3022 ngày 05/06/2019, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Đ (nay là thành phố Đ), tỉnh Bình Phước ngày 10/07/2017 đối với phần tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 250801 do UBND thị xã (nay là thành phố) Đ cấp ngày 19/5/2011 bị vô hiệu đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 50, địa chỉ thửa đất phường T, thị xã Đ (nay là thành phố Đ), Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 250801, số vào sổ cấp GCN số CH06441/QSDĐ do UBND thị xã Đ (nay là thành phố Đ), tỉnh Bình Phước cấp ngày 19/05/2011, cập nhật thay đổi ngày 15/02/2017 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Mạnh Đ và bà Phạm Thị Trúc H.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng.

Buộc Công ty TNHH Đ phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng số tiền nợ gốc chưa trả là 12.598.909.970 đồng (Mười hai tỷ năm trăm chín mươi tám triệu chín trăm lẻ chín ngàn chín trăm bảy mươi đồng) và tiền lãi quá hạn 6.083.990.252 đồng (Sáu tỷ không trăm tám mươi ba triệu chín trăm chín mươi ngàn hai trăm năm mươi hai đồng), lãi phạt 1.086.533.437 đồng (Một tỷ không trăm tám mươi sáu triệu năm trăm ba mươi ba ngàn bốn trăm ba mươi bảy đồng). Nợ thế tiền gốc 299.384.668 đồng (Hai trăm chín mươi chín triệu ba trăm tám mươi bốn ngàn sáu trăm sáu mươi tám đồng), lãi quá hạn 441.973.793 đồng (Bốn trăm bốn mươi bốn triệu chín trăm bảy mươi ba ngàn bảy trăm chín mươi ba đồng). Tổng cộng số tiền 20.510.790.141 đồng (Hai mươi tỷ năm trăm mười triệu bảy trăm chín mươi ngàn một trăm bốn mươi một đồng).

Ông Nguyễn Mạnh Đ, bà Phạm Thị Trúc H có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh vô điều kiện và không hủy ngang bằng toàn bộ tài sản của ông Đ, bà H để bảo lãnh trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng theo Hợp đồng bảo lãnh số SME/ETP/18/0075/HĐBL/VPBANK ngày 08/6/2018; Hợp đồng bảo lãnh số 10.08/HĐBL/VPBANK-01 ngày 10/8/2018.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng về việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 4.545,3m² thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước để thu hồi nợ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/12/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Việt Nam T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 05/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, giao về cấp sơ thẩm để giải quyết lại.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của BLTTDS; Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Việt Nam T; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của TAND thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP Việt Nam T (viết tắt là Ngân hàng VPBank) làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo Ngân hàng VPBank, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Đối với kháng cáo của Ngân hàng về việc đưa bà La Thị Huệ và bà La Thị Kim Loan vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Thấy rằng, quá trình Tòa án giải quyết vụ các bên đương sự không có tranh chấp đối với phần diện tích ông Ph chuyển nhượng cho bà La Thị Huệ và bà La Thị Kim Loan. Ông Ph trình bày “...gia đình anh em chúng tôi gặp khó khăn nên thống nhất để tôi đứng ra bán bớt một ít đất cho bà La Thị H, La Thị Kim L để trang trải cuộc sống. Lúc đó, tôi và anh Đức, ông C và bà H có làm Giấy ủy quyền nội dung thống nhất để cho tôi tạm đứng tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ với thời gian là 08 (tám) năm để tiện việc ký các văn bản, giấy tờ

khi cần thiết. Năm 2006 Nhà nước yêu cầu tôi phải cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ theo mẫu chung, chuyển từ ông Nguyễn Mạnh Ph thành họ Nguyễn Mạnh Ph...". Lời trình bày của ông Ph được các bên thừa nhận và đồng ý, đồng thời cũng không có yêu cầu đối với phần diện tích này. Vì vậy, việc đưa bà Huệ, bà Loan vào tham gia tố tụng là không cần thiết. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Huệ, bà Loan vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng theo quy định của pháp luật. Do đó kháng cáo của Ngân hàng về nội dung này không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng VPBank về việc làm rõ 06 chữ ký trong các văn bản cam kết bàn giao tài sản cho Ngân hàng VPBank lập ngày 08/6/2018 trong đó có chữ ký của bà Nguyễn Thị Bích H, ông Dương Ngọc T, ông Nguyễn Mạnh C, bà Nguyễn Thị Bích Ng, bà Nguyễn Thị Bích H, ông Nguyễn Mạnh Ph. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm Ngân hàng không cung cấp được bản chính của văn bản Cam kết bàn giao tài sản cho VPBank lập ngày 08/6/2018. Tuy nhiên, quá trình Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết vụ án Ngân hàng cung cấp cho Tòa án 02 Văn bản Cam kết bàn giao tài sản cho VPBank lập ngày 08/6/2018 bản chính. Đồng thời có đơn đề nghị giám định chữ ký, chữ viết của bà Nguyễn Thị Bích Ng tại Văn bản cam kết bàn giao tài sản cho VPBank lập ngày 08/6/2018 có phải do bà Ng ký và viết ra hay không.

Xét thấy, yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ nên ngày 25/7/2023 Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước ban hành Quyết định trưng cầu giám định số 01/2023/QĐ-TCGD đề nghị Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Bình Phước thực hiện giám định đối với chữ ký, chữ viết của bà Nguyễn Thị Bích Ng trong Bản cam kết bàn giao tài sản cho VPBank đề ngày 08/6/2018 có phải là chữ ký, chữ viết của bà Nguyễn Thị Bích Ng hay không?

Ngày 18/8/2023 Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước nhận được Kết luận giám định số 813/KL-KTHS ngày 14/8/2023 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Phước theo đề nghị tại Quyết định trưng cầu giám định số 01/2023/QĐ-TCGD của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước. Tại kết luận giám định thể hiện chữ ký mang họ tên Nguyễn Thị Bích Ng dưới mục “Bên cam kết” tại dòng thứ 29 tính từ trên xuống trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký đứng tên Nguyễn Thị Bích Ng trên các mẫu so sách ký hiệu M1-M7 không phải do cùng một người ký ra.

Như vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích của Ngân hàng cũng như việc giải quyết vụ án một cách khách quan Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước cũng đã thực hiện việc trưng cầu giám định theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, theo kết quả trưng cầu giám định đã thể hiện chữ ký chữ viết của bà Ng tại Văn bản cam kết không phải do bà Ng ký tên. Điều này phù hợp với lời trình bày của bà Ng tại bản tự khai ngày 30/7/2023 (bút lục 623). Do đó lời trình bày của Ngân hàng cho rằng bà Ng có ký vào văn bản cam kết bàn giao tài sản ngày 08/6/2018 là không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng về việc giải quyết hậu quả pháp lý khi giao dịch dân sự vô hiệu.

[3.1] Xét nguồn gốc đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn, thấy rằng:

Ông Nguyễn Mạnh H chết ngày 16/04/1975 và bà Trương Thị B chết 22/08/1985, khi chết không để lại di chúc. Năm 1994, ông Nguyễn Mạnh Ph kê khai thủ tục cấp GCNQSD đất và khai nhận nguồn gốc tự khai phá trước năm 1975; ngày 18/4/1994 UBND huyện Đ, tỉnh Sông Bé (nay là tỉnh Bình Phước) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph diện tích 5.564 m², thửa số 24, tờ bản đồ số 22, trong đó có 400m² đất thổ cư, tọa lạc tại đội 4, ấp T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Sông Bé.

[3.2] Xét việc cấp GCNQSD đất cho ông Nguyễn Mạnh Ph, HĐXX xét thấy, ông Ph là con thứ 6 trong gia đình, nguồn gốc đất là do ông H, bà B khai phá để lại không có di chúc, trên đất có các căn nhà của các anh chị em ông Ph là gia đình bà Ng, gia đình bà H, gia đình bà H, gia đình ông Ph, gia đình ông C đang sinh sống chung với nhau. Tuy nhiên, khi ông Ph đi kê khai để được cấp GCNQSDĐ là nguồn gốc tự khai phá trước năm 1975 (lúc đó ông Ph mới 03 tuổi). Việc cấp GCNQSD đất cho Phú không đúng về nguồn gốc ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của 06 anh chị em của ông Ph còn lại nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 24, tờ bản đồ số 22, diện tích 5.564 m² do UBND huyện Đ, tỉnh Sông Bé cấp cho ông Nguyễn Mạnh Ph là vi phạm quy định tại Điều 2 Luật đất đai năm 1993.

Ngoài ra, theo lời khai của của những người làm chứng là hàng xóm (sinh sống từ năm 1975 cho đến nay) như: Bà Đoàn Thị Bưởi, bà Nguyễn Thị Sương, bà Phạm Thị Siêng, bà Phạm thị Lợi và ông Đỗ Văn Kha là Tổ trưởng tổ 4, khu phố T cũng xác nhận diện tích 5.564 m² là đất của ông H, bà B; ông H, bà B khai phá thửa đất này và ở từ năm 1973 cho đến nay. Điều này được thể hiện rõ trong Đơn xin xác nhận ngày 16/08/2020, ngày 08/11/2019 và lời trình bày của bà Ng. Nên có đủ cơ sở xác định thửa đất số 24, tờ bản đồ số 22 có diện tích 5.564 m², tọa lạc tại ấp T, thị xã Đ, huyện Đ, tỉnh Sông Bé là di sản của ông H, bà B để lại và chưa chia thừa kế theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/5/2006, ông Nguyễn Mạnh C, ông Nguyễn Mạnh Đ, bà Nguyễn Thị Bích H lập giấy ủy quyền cho ông Nguyễn Mạnh Ph để ông Ph đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được thay mặt 05 anh em làm các thủ tục cần thiết để tiến hành ký các văn bản thế chấp, bảo lãnh, vay hợp đồng tín dụng liên quan đến giấy tờ đất, có xác nhận của UBND phường T. Quá trình giải quyết vụ án ông Ph cũng thừa nhận ông Ph không phải là chủ sử dụng của thửa đất, ông Ph chỉ là người thay mặt các anh chị em đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Ph chỉ được quyền ký các văn bản thế chấp, bảo lãnh, vay hợp đồng tín dụng, không có quyền chuyển nhượng. Tuy nhiên, ông Ph đã chuyển nhượng một phần đất cho bà La Thị H và La Thị Kim L, các anh chị em đều thống nhất và đồng ý về việc ông Ph chuyển nhượng một phần đất cho bà H và bà L. Đồng thời, các bên không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với phần diện tích đất ông Ph đã chuyển nhượng cho bà H và bà L. Do đó HĐXX không xem xét giải quyết là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật.

Ngày 28/6/2006 UBND thị xã Đ (nay là thành phố Đ), tỉnh Bình Phước cấp đổi GCNQSD đất cho Hộ ông Nguyễn Mạnh Ph thừa đất số 56, tờ bản đồ số 50, diện tích 4545,3m², trong đó có 200m² đất thổ cư, tọa lạc tại phường T, thị xã Đ (nay là thành phố Đ), tỉnh Bình Phước. Tại đơn xin cấp lại, cấp đổi GCNQSD đất thể hiện nguồn gốc đất khai phá trước giải phóng 1975, trên đất có nhà cấp 4.

Ngày 25/3/2011, ông Nguyễn Mạnh Ph cùng vợ là bà Nguyễn Thị Mai Th lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Mạnh Đ, giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), được Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng cùng ngày, ông Đ là anh thứ 4 của ông Ph. Ngày 19/5/2011 Ủy ban nhân dân thị xã Đ (nay là thành phố Đ), tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Nguyễn Mạnh Đ.

[3.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Mạnh Ph cùng vợ là Nguyễn Thị Mai Th lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Mạnh Đ, thấy rằng: Ông Ph là người đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng toàn bộ tài sản trên đất không thuộc quyền sở hữu của ông Ph; ông Đ biết và đã ký vào giấy ủy quyền ngày 22/5/2006 (bút lục 24) ủy quyền cho ông Ph thay mặt các anh chị em trong gia đình đứng tên để thế chấp vay vốn, thời gian ủy quyền là 08 năm kể từ ngày lập giấy ủy quyền này. Tuy nhiên, ông Ph và ông Đ lại ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên thừa đất cho ông Đ để thế chấp vay vốn ngân hàng, việc chuyển nhượng giữa ông Ph và ông Đ cũng như việc ông Đ thế chấp tài sản này cho Ngân hàng bà Ng, bà H, bà Liên, ông C không biết.

Mặt khác, việc chuyển nhượng giữa ông Ph và ông Đ không có việc thực hiện nghĩa vụ theo như hợp đồng đã ký kết cụ thể như: Không có việc chuyển nhượng đất, không có việc giao nhận đất, giao nhận tiền, mà chỉ chuyển nhượng theo thủ tục pháp lý để ông Đ thực hiện việc thế chấp. Như vậy, có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Ph và ông Đ là vô hiệu do vi phạm tại Điều 122, 127, 129 của Bộ luật dân sự năm 2005.

[3.4] Xét hậu quả pháp lý của việc hợp đồng vô hiệu: Tại thời điểm các bên giao dịch không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu. Thực tế, không có việc giao nhận đất, giao nhận tiền ông Ph xác nhận hai bên chỉ thực hiện chuyển nhượng đất trên giấy tờ chứ không có việc giao nhận đất và giao nhận tiền theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết.

[3.5] Quá trình sử dụng đất thì hộ bà Nguyễn Thị Bích Ng xây nhà ở vào năm 2000, hộ bà Nguyễn Thị Bích H xây năm 2012, hộ bà Nguyễn Thị Bích H sửa chữa lại căn nhà cũ của ông H, bà B để ở (sửa chữa năm 1998), hộ ông Nguyễn Mạnh Ph xây dựng năm 2010, hộ ông Nguyễn Mạnh C xây dựng năm 1999 và bà Nguyễn Thị Bích L xây 01 nhà kho dùng để chứa đồ vào năm 2010. Mặt khác, cũng chính tại Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 16/7/2018 (bút lục 19) ông Đ cũng xác định tài sản tranh chấp là di sản thừa kế do ba mẹ để lại đồng thời ông Đ cũng đồng ý thỏa thuận chia tài sản này cho tất cả 07 anh

chị em ruột theo tỷ lệ như nhau...cũng tại nội dung thỏa thuận ông Đ có xin thêm thời gian 01 năm tức đến ngày 12/7/2019 ông Đ phải có trách nhiệm lấy sổ ra để thực hiện việc phân chia di sản theo thỏa thuận. Theo kết quả xác minh và xem xét tại chỗ thể hiện tại thời điểm Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng ký hợp đồng thế chấp với ông Nguyễn Mạnh Đ hiện trạng trên đất có 5 (năm) căn nhà của bà Nguyễn Thị Bích Ng, bà Nguyễn Thị Bích H, bà Nguyễn Thị Bích H, ông Nguyễn Mạnh Ph, ông Nguyễn Mạnh C và một nhà kho chứa đồ của Nguyễn Thị Bích L, qua xác minh thu thập chứng cứ xác định hiện trên đất có các hộ gia đình của bà Nguyễn Thị Bích Ng, ông Nguyễn Mạnh C, ông Nguyễn Mạnh Ph, bà Nguyễn Thị Bích H sinh sống trên đất từ khi bố mẹ là ông H, bà B còn sống cho đến nay. Như vậy, tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp Ngân hàng biết tài sản trên đất không phải của ông Đ nhưng vẫn ký hợp đồng.

Để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ Ngân hàng cung cấp một bản cam kết bàn giao tài sản có chữ ký của ông Nguyễn Mạnh C, bà Nguyễn Thị Bích Ng, bà Nguyễn Thị Bích H, ông Nguyễn Mạnh Ph. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm Ngân hàng có yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký đối với bà Ng tại Văn bản cam kết bàn giao tài sản ngày 8/6/2018, bà Ng không thừa nhận chữ ký trong văn bản này là của bà Ng, cũng theo kết quả trưng cầu giám định thể hiện chữ ký chữ viết thì chữ ký chữ viết của bà Ng tại Văn bản cam kết không phải do bà Ng ký tên.

Tại phiên tòa người đại diện của Ngân hàng cho rằng việc thẩm định tài sản trước khi ký Hợp đồng thế chấp là không cần thiết và đề nghị áp dụng Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao có nội dung: *“Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật ...”*.

Khi ký kết hợp đồng thế chấp ông Đ và Ngân hàng không đề cập đến hiện trạng tài sản đang tồn tại các căn nhà, người đang trực tiếp quản lý, sử dụng cũng như các công trình trên đất, như vậy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo nghĩa vụ cho bên thứ ba được ký kết giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Mạnh Đ không phù hợp hiện trạng, vi phạm về điều kiện xử lý tài sản thế chấp dẫn đến không thể thực hiện việc xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật nên đã vô hiệu ngay từ thời điểm thiết lập. Do vậy việc Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4] Từ những phân tích và nhận định nêu trên HĐXX xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng VPBank buộc

Công ty TNHH Đ phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc chưa trả là 12.598.909.970 đồng (Mười hai tỷ năm trăm chín mươi tám triệu chín trăm lẻ chín ngàn chín trăm bảy mươi đồng) và tiền lãi quá hạn 6.083.990.252 đồng (Sáu tỷ không trăm tám mươi ba triệu chín trăm chín mươi ngàn hai trăm năm mươi hai đồng), lãi phạt 1.086.533.437 đồng (Một tỷ không trăm tám mươi sáu triệu năm trăm ba mươi ba ngàn bốn trăm ba mươi bảy đồng). Nợ thẻ tiền gốc 299.384.668 đồng (Hai trăm chín mươi chín triệu ba trăm tám mươi bốn ngàn sáu trăm sáu mươi tám đồng), lãi quá hạn 441.973.793 đồng (Bốn trăm bốn mươi bốn triệu chín trăm bảy mươi ba ngàn bảy trăm chín mươi ba đồng) và tiền lãi phát sinh cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết và ông Đ, bà Phạm Thị Trúc H phải tiếp tục thanh toán cho VPBank theo hợp đồng bảo lãnh đã ký là có căn cứ đúng theo quy định của pháp luật. Do đó kháng cáo của Ngân hàng về việc giải quyết hậu quả pháp lý khi giao dịch dân sự vô hiệu là không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận.

[5] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng; Cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 05/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quyết định của bản án sơ thẩm số 54/2022/DS-ST ngày 05/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định của pháp luật.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng;

2. Giữ nguyên Bản án dân sự số 54/2022/DS-ST ngày 05/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ vào các Điều 2 của Luật đất đai năm 1993; Điều 122, 127, 129, 207, 208, 212, 317, 318, 319, 335, 407, 408, 612, 613, 649, 650, 651, 660 của Bộ luật dân sự năm 2015;

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích Ng.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích H, bà Nguyễn Thị Bích H, ông Nguyễn Mạnh Ph, ông Nguyễn Mạnh C, bà Nguyễn Thị Bích L.

Xác định diện tích 4.545,3m² thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước là di sản thừa kế của ông Nguyễn Mạnh H và bà Trương Thị B.

5. Chia di sản là diện tích 4.545,3m² thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước cho bà Nguyễn Thị Bích Ng, bà Nguyễn Thị Bích H, bà Nguyễn Thị Bích H, ông Nguyễn Mạnh Ph, ông Nguyễn Mạnh C cùng đồng sở hữu, mỗi người được chia 1/5 quyền sử dụng đất.

6. Bà Nguyễn Thị Bích Ng, bà Nguyễn Thị Bích H, bà Nguyễn Thị Bích H, ông Nguyễn Mạnh Ph, ông Nguyễn Mạnh C liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp, đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

7. Buộc bà Nguyễn Thị Bích Ng, bà Nguyễn Thị Bích H, bà Nguyễn Thị Bích H, ông Nguyễn Mạnh Ph, ông Nguyễn Mạnh C mỗi người phải trả cho bà Nguyễn Thị Bích L số tiền 358.717.429 đồng (*Ba trăm năm mươi tám triệu bảy trăm mười bảy ngàn bốn trăm hai mươi chín đồng*).

8. Buộc bà Nguyễn Thị Bích Ng, bà Nguyễn Thị Bích H, bà Nguyễn Thị Bích H, ông Nguyễn Mạnh Ph, ông Nguyễn Mạnh C mỗi người phải trả cho ông Nguyễn Mạnh Đ số tiền 358.717.429 đồng (*Ba trăm năm mươi tám triệu bảy trăm mười bảy ngàn bốn trăm hai mươi chín đồng*).

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

9. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số SME/ETP/17/0103/HDTC, số công chứng 5214 ngày 10/07/2017; Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số SME/ETP/17/0103/HDTC/SDBS-01 số công chứng 8442 ngày 16/11/2017; Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số SME/ETP/17/0103/HDTC/SDBS.02 số công chứng 5723 ngày 08/06/2018; Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp

quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số SME/ETP/17/0103/HDTC/SDBS.03 số công chứng 7884 ngày 29/08/2018; Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số SME/ETP/17/0103/HDTC/SDBS.04 số công chứng 3022 ngày 05/06/2019, Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã (nay là thành phố) Đ, tỉnh Bình Phước ngày 10/07/2017 đối với phần tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 250801 do UBND thị xã (nay là thành phố) Đ cấp ngày 19/5/2011 bị vô hiệu đối với Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 56, tờ bản đồ số 50, địa chỉ thửa đất phường T, thị xã (nay là thành phố) Đ, Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 250801, số vào sổ cấp GCN số CH06441/QSĐĐ do UBND thị xã (nay là thành phố) Đ, tỉnh Bình Phước cấp ngày 19/05/2011, cập nhật thay đổi ngày 15/02/2017 đứng tên ông Nguyễn Mạnh Đ và bà Phạm Thị Trúc H.

10. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng.

11. Buộc Công ty TNHH Đ phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng số tiền nợ gốc chưa trả là 12.598.909.970 đồng (Mười hai tỷ năm trăm chín mươi tám triệu chín trăm lẻ chín ngàn chín trăm bảy mươi đồng) và tiền lãi quá hạn 6.083.990.252 đồng (*Sáu tỷ không trăm tám mươi ba triệu chín trăm chín mươi nghìn hai trăm năm mươi hai đồng*), lãi phạt 1.086.533.437 đồng (*Một tỷ không trăm tám mươi sáu triệu năm trăm ba mươi ba nghìn bốn trăm ba mươi bảy đồng*). Nợ thê tiền gốc 299.384.668 đồng (*Hai trăm chín mươi chín triệu ba trăm tám mươi bốn nghìn sáu trăm sáu mươi tám đồng*), lãi quá hạn 441.973.793 đồng (*Bốn trăm bốn mươi bốn triệu chín trăm bảy mươi ba nghìn bảy trăm chín mươi ba đồng*). Tổng cộng: 20.510.790.141 đồng (*Hai mươi tỷ năm trăm mười triệu bảy trăm chín mươi nghìn một trăm bốn mươi một đồng*).

Ông Nguyễn Mạnh Đ, bà Phạm Thị Trúc H có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh vô điều kiện và không hủy ngang bằng toàn bộ tài sản của ông Đ, bà H để bảo lãnh trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng theo Hợp đồng bảo lãnh số SME/ETP/18/0075/HĐBL/VPBAnK ngày 08/6/2018; Hợp đồng bảo lãnh số 10.08/HĐBL/VPBANK-01 ngày 10/8/2018.

Kể từ ngày 05/12/2022, Công ty TNHH Đ 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 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.

12. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng về việc xử lý

tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 4.545,3m² thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước để thu hồi nợ.

13. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Ng, bà H, ông Ph, ông C, ông Đ, bà Liên, bà H mỗi người phải chịu 65.807.614 đồng (*Sáu mươi lăm triệu tám trăm lẻ bảy nghìn sáu trăm mười bốn đồng*). Cụ thể:

- Bà Nguyễn Thị Bích Ng phải nộp chịu 65.807.614 đồng (*Sáu mươi lăm triệu tám trăm lẻ bảy nghìn sáu trăm mười bốn đồng*), được khấu trừ vào số tiền 3.571.000 đồng (*Ba triệu năm trăm bảy mươi một nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền số 0025056 ngày 30/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Bà Ng còn phải nộp 62.236.614 đồng (*Sáu mươi hai triệu hai trăm ba mươi sáu nghìn sáu trăm mười bốn đồng*).

- Bà Nguyễn Thị Bích H phải nộp chịu 65.807.614 đồng (*Sáu mươi lăm triệu tám trăm lẻ bảy nghìn sáu trăm mười bốn đồng*), được khấu trừ vào số tiền 3.571.000 đồng (*Ba triệu năm trăm bảy mươi một nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền số 0004340 ngày 26/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, bà H còn phải nộp 62.236.614 đồng (*Sáu mươi hai triệu hai trăm ba mươi sáu nghìn sáu trăm mười bốn đồng*).

- Bà Liên phải nộp chịu 65.807.614 đồng (*Sáu mươi lăm triệu tám trăm lẻ bảy nghìn sáu trăm mười bốn đồng*), được khấu trừ vào số tiền 3.571.000 đồng (*Ba triệu năm trăm bảy mươi một nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền số 0004339 ngày 26/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, bà Liên còn phải nộp 62.236.614 đồng (*Sáu mươi hai triệu hai trăm ba mươi sáu nghìn sáu trăm mười bốn đồng*).

- Bà H phải nộp chịu 65.807.614 đồng (*Sáu mươi lăm triệu tám trăm lẻ bảy nghìn sáu trăm mười bốn đồng*), được khấu trừ vào số tiền 3.571.000 đồng (*Ba triệu năm trăm bảy mươi một nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền số 0026085 ngày 05/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, bà H còn phải nộp 62.236.614 đồng (*Sáu mươi hai triệu hai trăm ba mươi sáu nghìn sáu trăm mười bốn đồng*).

- Ông C phải nộp 65.807.614 đồng (*Sáu mươi lăm triệu tám trăm lẻ bảy nghìn sáu trăm mười bốn đồng*), được khấu trừ vào số tiền 3.571.000 đồng (*Ba triệu năm trăm bảy mươi một ngàn đồng*) theo Biên lai thu tiền số 0026084 ngày 05/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, ông C còn phải nộp 62.236.614 đồng (*Sáu mươi hai triệu hai trăm ba mươi sáu nghìn sáu trăm mười bốn đồng*).

- Ông Ph phải nộp 65.807.614 đồng (*Sáu mươi lăm triệu tám trăm lẻ bảy nghìn sáu trăm mười bốn đồng*), được khấu trừ vào số tiền 3.571.000 đồng (*Ba triệu năm trăm bảy mươi một nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền số 0026083 ngày 05/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, ông Ph còn phải nộp 62.236.614 đồng (*Sáu mươi hai triệu, hai trăm ba mươi sáu nghìn, sáu trăm mười bốn đồng*).

- Ông Đ phải nộp 65.807.614 đồng (*Sáu mươi lăm triệu, tám trăm lẻ bảy nghìn, sáu trăm mười bốn đồng*).

- Công ty TNHH Đ phải nộp 128.510.790 đồng (*Một trăm hai mươi tám triệu, năm trăm mười nghìn, bảy trăm chín mươi đồng*).

- Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), được khấu trừ vào số tiền 61.799.000 đồng (*Sáu mươi một triệu, bảy trăm chín mươi chín nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền số 0025160 ngày 21/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng số tiền 61.499.000 đồng (*Sáu mươi một triệu bốn trăm chín mươi chín nghìn đồng*).

14. Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004723 ngày 03/01/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

15. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS thành phố Đ;
- TAND thành phố Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Nga