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

Bản án số: 219/2024/DS-PT
Ngày 23-4-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

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

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Ông Nguyễn Trung Dũng

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Trần Đức Thoại – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 23 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 59/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2024 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã BC, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm 99/2024/QĐ-PT ngày 29/02/2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 167/2024/QĐ-PT ngày 26/3/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị H, sinh năm: 1941; địa chỉ: số A, tổ B, khu phố B, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đỗ Văn P, sinh năm 1957; địa chỉ: khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (giấy ủy quyền ngày 12/3/2024).

- *Bị đơn:* Bà Đoàn Thị T, sinh năm 1990; địa chỉ: đường Đ, ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương.

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

1. Ông Đinh Văn S, sinh năm 1983; địa chỉ: số I, N, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Công ty TNHH Một thành viên T5; địa chỉ: số E, khu phố F, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Văn S; chức vụ: Giám đốc.

3. Ông Đỗ Minh L, sinh năm 1983; địa chỉ: số A, tổ B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Lê Chí N, sinh năm 1988; địa chỉ: khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

5. Văn phòng C; địa chỉ: đường H, ấp K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

6. Văn phòng C1; địa chỉ: số F, đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

7. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H; địa chỉ: số B, đường N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Tiến D; chức vụ: Giám đốc H3 và/hoặc ông Lưu Đức N1; chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H (Giấy ủy quyền số 98/2023/UQ – H4 – XLN ngày 09/8/2023).

- *Người kháng cáo*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn S, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 07/4/2022, đơn xác định lại nội dung yêu cầu khởi kiện, tư cách bị đơn ngày 20/6/2022; đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 24/02/2023; các bản tự khai, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn trình bày:

Do con trai của bà Huỳnh Thị H là ông Đỗ Minh L cần vốn làm ăn nên bà H cùng với ông L vay của bà Đoàn Thị T số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), lãi suất 01%/tháng, thỏa thuận miệng thời gian vay từ 06 tháng đến 01 năm. Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán khoản vay trên, hai bên thỏa thuận ký kết hợp đồng ủy quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4914, tờ bản đồ số 51, tại phường M theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) cấp cho bà Huỳnh Thị H, thay cho hợp đồng vay tài sản. Khi bà H, ông L trả đủ gốc và lãi, thì hai bên ký hủy hợp đồng ủy quyền để trả lại quyền sử dụng đất và bản chính GCNQSDĐ cho bà H. Ngày 29/3/2021, các bên đã đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L1 ký hợp đồng ủy quyền, giao nhận bản chính GCNQSDĐ như thỏa thuận. Bà T giao số tiền 520.000.000 đồng cho ông L tại Văn phòng

công chứng, số tiền còn lại bà T chuyển vào tài khoản ngân hàng của ông L. Tháng 10/2021, bà H cùng với ông L đến trả tiền gốc cho bà T để hủy hợp đồng ủy quyền, nhận lại bản chính GCNQSDĐ nhưng bà T trì hoãn không thực hiện. Sau nhiều lần trì hoãn, ngày 22/11/2021 hai bên có lập biên bản cam kết. Theo đó, hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng ủy quyền, ngày 08/12/2021 sẽ ký hợp đồng sang tên lại cho bà H; ông L có nghĩa vụ trả cho bà T số tiền vay 2.000.000.000 đồng và một số thỏa thuận khác, nhưng bà T không thực hiện như cam kết. Sau đó, bà H được biết đất đã được chuyển tên cho ông Đinh Văn S nên cho rằng bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S. Tuy nhiên, sau khi khởi kiện tại Tòa án thì bà H được biết, sau khi nhận ủy quyền từ bà H, bà T đã ủy quyền sử dụng thửa đất cho ông Lê Chí N theo Hợp đồng ủy quyền công chứng số 3626, quyển số 03/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/3/2021 tại Văn phòng C1. Đến ngày 31/3/2021, ông N chuyển nhượng cho ông Đinh Văn S theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 3659, quyển số 03/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/4/2021 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị G và thửa đất được cập nhật trang 4 cho ông Đinh Văn S. Ngày 22/4/2021, ông Đinh Văn S và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H (Ngân hàng H3) ký hợp đồng thế chấp số 11828/21MN/HĐBĐ, thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên để đảm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng tín dụng số 15987/21MN/HĐTD. Từ đó đến nay, giữa ông S và Ngân hàng nhiều lần ký kết hợp đồng thế chấp thể hiện qua các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 11828/21MN/HĐBĐ/PL01 ngày 17/3/2022; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 11828/21MN/HĐBĐ/PL02 ngày 17/3/2023 để đảm bảo cho khoản nợ của Công ty TNHH Một thành viên T5 (viết tắt Công ty T5). Bà H khẳng định, giữa bà H và bà T không có việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Việc bà T ủy quyền sử dụng thửa đất cho ông N, ông N chuyển nhượng cho ông S, sau khi ông S được cấp giấy chứng nhận và thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng thì bà H không biết. Bà H đã sinh sống ổn định tại thửa đất này từ khoảng 30 năm nay.

Nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền sử dụng đất số công chứng 3135, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/3/2021 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L1, giữa bà Huỳnh Thị H và bà Đoàn Thị T vô hiệu.

2. Hủy Hợp đồng ủy quyền sử dụng đất công chứng số 3626, quyển số 03/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/3/2021 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị G, giữa bà Đoàn Thị T và ông Lê Chí N.

3. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3659, quyển số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/3/2021 tại Văn phòng C1 giữa ông Lê Chí N và ông Đinh Văn S.

4. Hủy Hợp đồng thế chấp số 11828/21MN/HĐBĐ ngày 22/4/2021 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 11828/21MN/HĐBĐ/PL01 ngày 17/3/2022 giữa ông Đinh Văn S và Ngân hàng H3, được Văn phòng C1 chứng nhận.

5. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi phần cập nhật cập nhật trang 4 quyền sử dụng đất thửa đất trên cho ông Đinh Văn S để cấp lại GCNQSDĐ cho bà Huỳnh Thị H.

6. Bà H đồng ý có nghĩa vụ liên đới cùng với ông Đỗ Minh L thanh toán cho bà Đoàn Thị T số nợ gốc 2.000.000.000 đồng.

Bị đơn bà Đoàn Thị T vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng tại Tòa án, không cung cấp tài liệu, chứng cứ.

Theo bản tự khai các ngày 12/5/2022, 08/7/2023 và quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Minh L trình bày:

Ông L đồng ý trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà H. Về khoản vay 2.000.000.000 đồng, ông L xác nhận đã nhận từ bà T 520.000.000 đồng. Số tiền còn lại nhận bằng phương thức chuyển khoản, qua các lần chuyển khoản có khấu trừ cả tiền lãi phát sinh. Ông L xác định đã nhận đủ số tiền vay 2.000.000.000 đồng từ bà T. Nay, ông L đồng ý trả lại cho bà T số tiền vay 2.000.000.000 đồng. Ông L đã thanh toán đầy đủ lãi cho bà T trong thời gian vay.

Theo bản tự khai ngày 22/02/2023 và quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Chí N trình bày:

Ông N nhận chuyển nhượng thửa đất số 4914, tờ bản đồ số 51 tọa lạc tại phường M từ bà Đoàn Thị T, thông qua hợp đồng ủy quyền. Nguyên nhân ông N, bà T không ký hợp đồng chuyển nhượng là nhằm mục đích rút ngắn thời gian, không cần thủ tục sang tên cho ông N nhưng vẫn đảm bảo thủ tục ông N chuyển nhượng cho người khác. Ông N nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ bà T với giá 11.500.000.000 đồng (mười một tỷ năm trăm triệu đồng). Số tiền này ông thanh toán bằng hai phương thức là chuyển khoản và giao nhận tiền mặt. Giao dịch vay tiền giữa bà H, ông L với bà T thì ông N không biết. Ông N thỏa thuận giao dịch với bà T, không gặp hay quen biết bà H, ông L. Ông N đã được Tòa án giải thích về hậu quả pháp lý nếu hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, ông N không yêu cầu bà T hoàn trả số tiền 11.500.000.000 đồng cho ông N trong vụ án này. Ông N sẽ tranh chấp với bà T trong vụ án khác, khi có yêu cầu và có đầy đủ tài liệu chứng cứ. Đối với tài liệu chứng cứ chứng minh việc ông đã thanh toán đủ cho bà T số tiền 11.500.000.000 đồng, do ông không yêu cầu giải quyết số tiền này trong cùng vụ án này nên ông không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

Đối với giao dịch chuyển nhượng giữa ông N và ông Đinh Văn S, ông N xác nhận đã chuyển nhượng cho ông S với giá 14.000.000.000 đồng, ông N đã nhận đủ tiền của ông S. Ngoài ra, quá trình nhận chuyển nhượng từ bà T cũng như chuyển nhượng lại cho ông S thì trên đất có công trình xây dựng và người sinh sống trên đất, nhưng các bên không làm việc với những người này. Các bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng thông qua hợp đồng, chưa giao nhận tài sản.

Ông N đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố các hợp đồng ủy quyền giữa bà T với ông N, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông N với ông

Đinh Văn S vô hiệu. Ông N đồng ý trả lại cho ông S số tiền 14.000.000.000 đồng.

Tại Bản tự khai ngày 02/8/2023 và quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn S, Công ty TNHH Một thành viên T5 trình bày:

Ông S nhận chuyển nhượng từ ông Lê Chí N thửa đất số 4914 với số tiền 14.000.000.000 đồng (mười bốn tỷ đồng). Ông S đã thanh toán đủ cho ông N, ông N xác nhận đã nhận tiền theo hợp đồng chuyển nhượng (viết tay) ngày 30/3/2021. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, trên đất có nhà và người sinh sống, ông N cho ông S biết, ông N cho người khác ở nhờ trên đất, cụ thể là ai thì ông N không nói nên ông S không biết. Mặt khác, ông S mua để kinh doanh (mục đích sang nhượng lại ngay cho người khác) nên ông S không quan tâm ai là người đang sinh sống trên đất. Bản thân ông S, ông N cũng không thông báo cho những người đang sinh sống trên đất biết việc ông S nhận chuyển nhượng đất. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, ông S không quản lý sử dụng đất và tài sản trên đất, không đầu tư thêm tài sản khác.

Sau hơn một năm mua đất, ông S có dẫn người đến để sang nhượng lại thì biết bà H là chủ sử dụng đất ban đầu đang sinh sống trên đất và tranh chấp. Ông S không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông S đã được Tòa án giải thích trong trường hợp Tòa án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 4914 nêu trên vô hiệu thì ông được quyền yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Sau khi được giải thích, ông S đề nghị Tòa án giải quyết số tiền 14.000.000.000 đồng ông N đã nhận của ông S. Đối với việc yêu cầu bồi thường thiệt hại, ông S sẽ tranh chấp bằng vụ án khác theo quy định pháp luật.

Đại diện Công ty T5, ông S thừa nhận, Công ty có vay của Ngân hàng H3 từ năm 2021 đến nay. Lần gần nhất là ngày 17/3/2023, Công ty vay của Ngân hàng số tiền 17.000.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng hạn mức ký ngày 17/3/2023 giữa Ngân hàng và Công ty T5. Để đảm bảo khoản vay trên thì giữa ông S và Ngân hàng có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là thửa đất số 4914, đứng tên ông S. Tại thời điểm cấp hạn mức mới này, khi ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, Ngân hàng có vào xem xét hiện trạng đất, định giá trước khi tái cấp vốn cho Công ty T5. Khi tiến hành thẩm định, có mặt ông S, bộ phận thẩm định giá, người sinh sống trên đất nhưng Thẩm định viên chỉ tiến hành làm việc với chủ đất là ông S, không làm việc với những người sinh sống trên đất. Ông S đồng ý tiếp tục dùng tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản nợ của Công ty T5.

Theo bản ý kiến số 23/2022/CV – HDBGGV ngày 25/8/2022 và quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H trình bày:

Giữa Ngân hàng và ông Đinh Văn S có ký kết các Hợp đồng thế chấp số 11828/21MN/HĐBĐ, ký kết ngày 22/4/2021 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 11828/21MN/HĐBĐ/PL01 ngày 17/3/2022 để đảm bảo cho khoản vay

của Công ty T5. Lần gần nhất, Ngân hàng đã tái cấp vốn cho Công ty số tiền 17.959.300.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng ngày 17/3/2023 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 11828/21MN/HĐBĐ/PL01 ngày 17/3/2023, để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán khoản nợ vay theo hợp đồng tín dụng. Vào thời điểm này, Ngân hàng có vào xem xét, thẩm định lại tài sản thế chấp. Khi tiến hành thẩm định, Ngân hàng có làm việc với chủ đất là ông S, có người sinh sống trên đất nhưng không tiến hành làm việc với họ. Đồng thời, do đã được địa phương xác nhận đất không có tranh chấp nên Ngân hàng đã làm đúng, đầy đủ các quy định trong hoạt động cho vay, nhận tài sản bảo đảm. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Ngân hàng không đồng ý. Đối với hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp Ngân hàng đã ký kết với Công ty T5 cũng như ông Đinh Văn S, Ngân hàng không tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L1 trình bày:

Bà Huỳnh Thị H được cấp GCNQSDĐ đối với 4914, tờ bản đồ số 51, tại phường M. Tại thời điểm bà H uỷ quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên cho bà T thì đất không có tranh chấp, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký kết hợp đồng. Việc công chứng là đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị G trình bày:

Tại thời điểm các bên ký kết các hợp đồng uỷ quyền, chuyển nhượng, thế chấp thì thửa đất 4914, tờ bản đồ số 51, tại phường M không có tranh chấp. Các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký kết hợp đồng. Việc công chứng là đúng quy định pháp luật.

Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài ngày 28/6/2023 của Toà án nhân dân thị xã BC: Đất và tài sản gắn liền với đất có giá 8.843.509.400 đồng.

Biên bản lấy lời khai ngày 18/11/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị T trình bày (do công an huyện P, tỉnh Bình Dương thực hiện):

Bà T, ông L là bạn bè, bà T có cho ông L vay số tiền 2.000.000.000 đồng, lãi suất 01%/tháng. Để đảm bảo thanh toán số tiền trên, bà H đồng ý thế chấp cho bà T diện tích đất 807,3m^2 thuộc thửa số 4914, tờ bản đồ số 51, tại phường M, thị xã B, theo GCNQSDĐ đứng tên bà Huỳnh Thị H, việc thế chấp được thể hiện dưới hình thức bà H ký hợp đồng ủy quyền ngày 29/3/2021 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L1 cho bà T. Bà H đồng ý giao bản chính GCNQSDĐ cho bà T giữ. Giữa bà T, ông L còn có thỏa thuận, trong thời hạn 06 tháng đến 01 năm kể từ ngày 29/3/2021, khi nào ông L trả đủ gốc, lãi thì bà T sẽ làm thủ tục chuyển quyền lại thửa đất trên cho bà H. Hàng tháng, ông L đều thanh toán đủ tiền lãi. Đến nay, ông L chưa trả nợ gốc, lãi nên bà T chưa làm thủ tục hủy ủy quyền với bà H. Ngoài ra, do bà T không có đủ tiền cho ông L vay nên bà T, ông L, bà H có thỏa thuận sau khi được nhận ủy quyền từ bà H thì bà T sẽ ủy quyền

cho ông Lê Chí N để vay tiền của ông N. Việc bà T ký hợp đồng ủy quyền cho ông N thì bà H, ông L biết và đồng ý. Ngày 22/11/2021, giữa bà T, ông L, bà H có ký biên bản cam kết thỏa thuận nếu ông L trả cho bà T 2.000.000.000 đồng trong thời gian từ ngày 22/11/2021 đến ngày 08/12/2021 thì bà T ký hủy hợp đồng ủy quyền. Hết hạn, bà H, ông L không thực hiện như cam kết nên bà T chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho bà H. Việc ông N ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Đinh Văn S, bà T không biết.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Huỳnh Thị H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ngoài ra, yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 11828/21MN/HĐBĐ/PL01 ngày 17/3/2023 giữa ông Đinh Văn S và Ngân hàng V; các đương sự khác giữ nguyên ý kiến.

Đối với Ngân hàng, ngày 09/8/2023 Ngân hàng có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Toà án giải quyết đối với hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đã ký kết với Công ty T5 cũng như ông Đinh Văn S.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, khoản 1 Điều 238, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 3, 117, 118, 123, 124, 131; 463; 465; 466; 500; 501; 502; 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 168; 170; 188 Luật đất đai năm 2013, sửa đổi, bổ sung năm 2018; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H, về việc "tranh chấp hợp đồng ủy quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất" với bị đơn bà Đoàn Thị T.

1. Tuyên bố:

Hợp đồng ủy quyền sử dụng đất ký kết ngày 29/3/2021 giữa bà Huỳnh Thị H và bà Đoàn Thị T, được Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L1 vào sổ công chứng 3135, quyển số 03/2021/TP/CC-SCC/HĐGD, vô hiệu.

Hợp đồng ủy quyền sử dụng đất ký kết ngày 30/3/2021 giữa bà Đoàn Thị T và ông Lê Chí N, được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị G vào sổ công chứng 3626, quyển số 03/2021/TP/CC-SCC/HĐGD, vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 31/3/2021 giữa ông Lê Chí N và ông Đinh Văn S, được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị G vào sổ công chứng 3659, quyển số 03/2021/TP/CC-SCC/HĐGD, vô hiệu.

Các Hợp đồng thế chấp số 11828/21MN/HĐBĐ, ký kết ngày 22/4/2021; Hợp đồng hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 11828/21MN/HĐBĐ/PL01

ngày 17/3/2022; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 11828/21MN/HĐBĐ/PL02 ngày 17/3/2023 giữa ông Đinh Văn S và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H, được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị G chứng nhận, vô hiệu.

2. Ông Đỗ Minh L, bà Huỳnh Thị H có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Đoàn Thị T số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Chí N có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đinh Văn S số tiền 14.000.000.000 đồng (mười bốn tỷ đồng).

4. Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi nội dung cập nhật thay đổi tại trang 4, ngày 07/4/2021 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 272418, số vào sổ CS16898 để điều chỉnh cấp lại cho bà Huỳnh Thị H theo quy định.

5. Trả lại đơn yêu cầu độc lập ngày 09/8/2023 cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H. Ngân hàng được quyền khởi kiện vụ án khác theo quy định pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 25/9/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn S có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3659, quyển số 03/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/3/2021 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị G, giữa ông Lê Chí N và ông Đinh Văn S; công nhận Hợp đồng thế chấp số 11828/21MN/HĐBĐ ngày 22/4/2021; Hợp đồng hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 11828/21MN/HĐBĐ/PL01 ngày 17/3/2022; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 11828/21MN/HĐBĐ/PL02 ngày 17/3/2023 giữa ông Đinh Văn S và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H. Ngày 12/9/2023, Ngân hàng kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Công nhận Hợp đồng thế chấp số 11828/21MN/HĐBĐ ngày 22/4/2021; Hợp đồng hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 11828/21MN/HĐBĐ/PL01 ngày 17/3/2022; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 11828/21MN/HĐBĐ/PL02 ngày 17/3/2023 giữa ông Đinh Văn S và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn S và người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

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

Về nội dung: Đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn bà Đoàn Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Chí N, Văn phòng C, Văn phòng C1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt; người đại diện hợp pháp của Ngân hàng H3 là ông Bùi Tiến D đã được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt không có lý do; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn S kháng cáo cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu chứng cứ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng H3 kháng cáo cho rằng, bản án sơ thẩm không đúng quy định pháp luật, chưa khách quan và không đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

[2.2] Theo hồ sơ cấp đất, biến động đất thể hiện: Phần đất tranh chấp 807,3m^2 thuộc thửa số 4914, tờ bản đồ 51, tọa lạc tại phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số AH 586075, số vào sổ H002443 ngày 30/3/2007 do UBND huyện (nay là thị xã) BC cấp cho ông Đỗ Văn B (chết ngày 27/8/2017). Ông B có vợ là bà Huỳnh Thị H; ông B, bà H có 09 người con gồm các ông bà: Đỗ Văn P, sinh năm 1957; Đỗ Trọng T1, sinh năm 1964; Đỗ Thị Bích L2, sinh năm 1970; Đỗ Trọng M, sinh năm 1972; Đỗ Trọng H1, sinh năm 1973; Đỗ Trọng T2, sinh năm 1975; Đỗ Thành H2, sinh năm 1977; Đỗ Ngọc N2, sinh năm 1980; Đỗ Minh L, sinh năm 1983.

Ngày 01/3/2018, bà Huỳnh Thị H và các con gồm: Đỗ Văn P, Đỗ Trọng T1, Đỗ Thị Bích L2, Đỗ Trọng M, Đỗ Trọng H1, Đỗ Trọng T2, Đỗ Thành H2, Đỗ Ngọc N2, Đỗ Minh L lập văn bản cam kết về tài sản riêng xác định: Thửa đất số 4914 do ông B và bà Huỳnh Thị H tự tạo lập riêng, các ông bà không có bất cứ đóng góp đối với tài sản; ông B, bà H là chủ sở hữu tài sản nêu trên và được toàn quyền thực hiện các quyền của chủ sở hữu đối với tài sản, chúng tôi cam kết không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại. Văn bản này được công chứng số 002523, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/3/2018 tại Văn phòng C2.

Ngày 07/3/2018, bà Huỳnh Thị H và các con gồm: Đỗ Văn P, Đỗ Trọng T1, Đỗ Thị Bích L2, Đỗ Trọng M, Đỗ Trọng H1, Đỗ Trọng T2, Đỗ Thành H2, Đỗ Ngọc N2, Đỗ Minh L lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế: các ông bà Đỗ Văn P, Đỗ Trọng T1, Đỗ Thị Bích L2, Đỗ Trọng M, Đỗ Trọng H1, Đỗ Trọng T2, Đỗ Thành H2, Đỗ Ngọc N2, Đỗ Minh L đồng ý tặng cho phần di sản của mình được hưởng đối với di sản là quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số AH 586075, số vào sổ H002443 ngày 30/3/2007 của ông Đỗ Văn B để lại cho bà Huỳnh Thị H. Bà H được nhận thừa kế toàn bộ thửa đất số 4914 (thay thế Ô 19, lô SL9, tờ bản đồ số 1 – khu tái định cư M II). Đến ngày 09/8/2018, bà Huỳnh Thị H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 272418, số vào sổ CS16898 đối với diện tích 807,3m^2 nêu trên; đối với tài sản trên đất chưa được cấp quyền sở hữu.

[2.3] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/6/2023 của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện: Diện tích đất 807,3m^2 thuộc thửa số 4914, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương có tứ cận: hướng Bắc giáp đường NB4A; hướng Nam giáp thửa số 4934, 3207, 3208, 3630; hướng Đông giáp đường DB8; hướng Tây giáp thửa số 20.

Tài sản trên đất gồm có:

01 căn nhà cấp 4, diện tích 178,2m^2; kết cấu: nền gạch ceramic, tường bên ngoài ốp gạch ceramic, bên trong ốp gạch ceramic cao 02m + tường xây tô, cửa sổ, cửa chính bằng gỗ + kính, la phông bằng tole, mái ngói, do bà H xây dựng năm 2004;

01 sân gạch nhám + mái tole, cột sắt, diện tích 22,92m^2;

01 sân xi măng + mái tole, cột sắt, diện tích 90,2m^2;

01 bể nước 7,2m^3, kết cấu: gạch xây tô, đáy lót gạch ceramic;

01 chuồng gà diện tích 23,4m^2; kết cấu: gạch xây không tô, nền xi măng, mái tole;

01 chuồng gà diện tích 21,6m^2; kết cấu: vách tole, nền xi măng, mái tole;

01 bồn nước bằng nhựa 1000 lít + chân bồn bằng sắt tròn rỗng;

01 hàng rào sắt hộp + trụ bê tông cốt thép + 02 cánh cửa sắt hộp, diện tích 24,4m^2;

01 dãy ki ốt gồm 03 căn (số A, 20, 20A), diện tích 190m^2; kết cấu: nền gạch ceramic, tường gạch xây tô ốp gạch ceramic cao 02m, có gác lửng đổ bê tông, mái tole có la phông bằng tole, cửa cuốn sắt (căn số 18A), cửa sắt kéo (căn số 20, 20A), do bà H xây dựng năm 2017;

01 mái che (bạt) + 02 trụ sắt tròn + 01 trụ sắt vuông, diện tích 40m^2;

01 dãy ki ốt gồm 04 căn (số A, 02, 03, 04), diện tích 60,49m^2; kết cấu: nền gạch ceramic, tường gạch xây tô ốp gạch ceramic cao 02m, có gác lửng

khung sắt + gỗ, mái tole có la phông bằng tole, cửa nhôm kính (căn số 03, 04), cửa sắt kéo (căn 01, 02), do bà H xây dựng năm 2015;

01 ki ốt diện tích 25m^2; kết cấu: nền gạch ceramic, bên ngoài ốp gạch ceramic, bên trong tường gạch xây tô ốp gạch ceramic cao 02m, có gác lững đổ bê tông, mái tole có la phông bằng tole, cửa sắt kéo do bà H xây dựng năm 2017;

01 nhà kho diện tích 25m^2; kết cấu: nền gạch tàu, tường gạch xây tô, mái tole, cửa sắt hộp;

01 cây mít bà H trồng năm 2008;

01 cây mận bà H trồng năm 2008;

02 trụ tiêu bà H làm năm 2017.

[2.4] Bên nguyên đơn có cung cấp 01 Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 46C820925 ngày 25/8/2014 do UBND thị xã B cấp cho ông Đỗ Văn B về kinh doanh nhà trọ công nhân diện tích (03m x 04m) x 06 phòng = 72m^2 tại khu phố C, phường M, thị xã B tỉnh Bình Dương.

[2.5] Như vậy, căn cứ vào hồ sơ cấp đất cho bà H, biên bản xem xét thẩm định tại sản tranh chấp, giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh thì ông B, bà H chung sống với nhau từ năm 1957 cho đến khi ông B chết, tài sản trên đất được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân của ông B, bà H; căn cứ Điều 15 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1959 thì tài sản trên đất là của ông B, bà H; sau khi ông B chết, các đồng thừa kế của ông B chỉ mới thỏa thuận phân chia đất, còn tài sản trên đất chưa có thỏa thuận phân chia. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày, đất tranh chấp hiện nay, bà N3 cùng các con và cháu là ông bà: Đỗ Trọng H1, Đỗ Ngọc N2, Đỗ Minh L, Tạ Ngọc T3 (vợ ông L), con bà N2 là Nguyễn Đỗ Phương N4, con ông L là Đỗ Ngọc T4 sinh sống trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm khi xem xét giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông S và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4914 cùng tài sản trên đất giữa ông S và Ngân hàng, không đưa những người thừa kế của ông B tham gia tố tụng và những người đang sinh sống trên đất tranh chấp là có thiếu sót, không đảm bảo quyền lợi của đương sự.

[2.6] Đối với đơn yêu cầu độc lập ngày 09/8/2023 của Ngân hàng:

Xét thấy, ngày 07/8/2023 Tòa án cấp sơ thẩm có quyết định đưa vụ án ra xét xử; ngày 09/8/2023 Ngân hàng có yêu cầu độc lập yêu cầu Công ty T5 thanh toán nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 03/8/2023 là 17.991.738.631 đồng theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 6398/23MN/HĐTD ngày 17/3/20023; trường hợp Công ty thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho H3, đề nghị phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 11828/21MN/HĐBĐ ngày 22/4/2021, Hợp đồng hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 11828/21MN/HĐBĐ/PL01 ngày 17/3/2022, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp

đồng số 11828/21MN/HĐBĐ/PL02 ngày 17/3/2023 giữa ông Đinh Văn S và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H.

Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp số 11828/21MN/HĐBĐ ngày 22/4/2021, Hợp đồng hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 11828/21MN/HĐBĐ/PL01 ngày 17/3/2022.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 11828/21MN/HĐBĐ/PL02 ngày 17/3/2023 vô hiệu. Như vậy, tại phiên tòa nguyên đơn bổ sung thêm yêu cầu khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng thế chấp trên là bộ phận không tách rời của hợp đồng, yêu cầu của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện, nên Hội đồng xét xử xem xét các hợp đồng này trong cùng vụ án. Như vậy, đơn yêu cầu độc lập của Ngân hàng có liên quan đến các hợp đồng thế chấp mà nguyên đơn yêu cầu hủy và tuyên vô hiệu thì Tòa án trả lại đơn độc lập cho Ngân hàng với lý do vi phạm thời hạn theo quy định tại khoản 2 Điều 201 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Ngân hàng được quyền khởi kiện vụ án khác theo quy định tại khoản 2 Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự là chưa phù hợp pháp luật. Cần phải giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của Ngân hàng trong cùng vụ án thì mới đảm bảo chính xác, triệt để vụ án.

Từ những phân tích trên, Tòa án ấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng, Tòa án cấp phúc thẩm không khắc phục được, cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại, kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn S, Ngân hàng H3 là có cơ sở chấp nhận một phần.

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

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn S và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã BC, tỉnh Bình Dương, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã BC, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Đinh Văn S 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0012351 ngày 09/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã BC, tỉnh Bình Dương.

Trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0012217 ngày 12/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã BC, tỉnh Bình Dương.

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

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Duyên Hằng