

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 515/2025/DS-PT

Ngày: 29-9-2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp
đồng tín dụng, yêu cầu huỷ quyết
định cá biệt, đòi tài sản.

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Khoa

Các Thẩm phán: Ông Ngô Mạnh Cường

Bà Trần Thị Hoà Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu Loan, Thư ký viên Toà Phúc
thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố
Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Lê Công T, Kiểm sát viên.

Ngày 29/9/2025, tại trụ sở Toà Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại
Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
717/2025/TLPT-DS ngày 13/6/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, yêu cầu huỷ quyết định cá biệt,
đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 12/01/2024 của Tòa
án nhân dân tỉnh Bình Dương có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 744/2025/QĐ-PT ngày
28/8/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Bùi Thị G, sinh năm 1938; Địa chỉ: I, Tổ A, ấp P, xã P,
thị xã B, tỉnh Bình Dương - nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng
mặt);

Người đại diện hợp pháp của bà Bùi Thị G: Ông Lê Minh L, sinh năm
1984; Địa chỉ: C Quốc lộ A, Khu phố B, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương -
nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 03/8/2018,
có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Lê Thị Minh T1, sinh năm 1971;
2. Ông Trần Huỳnh Quang T2, sinh năm 1973;

Cùng địa chỉ: B, tổ A, C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương - nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (cùng vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Thanh B, sinh năm 1970 (có mặt);

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông B: Bà Trần Thị Hải Y là Luật sư của Văn phòng L2, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

2. Bà Phạm Kim A, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 4, Khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương - nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Kim A: Ông Lê Thanh B (có địa chỉ nêu trên, theo Văn bản ủy quyền ngày 18/7/2023).

3. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1967 (vắng mặt);
4. Ông Nguyễn Đức T4, sinh năm 1968 (có mặt);
5. Bà Phan Thị Đ, sinh năm 1963 (có mặt);
6. Bà Nguyễn Thái Q, sinh năm 1997 (có mặt);
7. Ông Nguyễn Quốc T5, sinh năm 1995 (có mặt);

Cùng địa chỉ với bà Bùi Thị G.

8. Bà Hà Thị Thanh D, sinh năm 1980;
9. Bà Hà Thị Kim L1, sinh năm 1983;
10. Bà Hà Mộng Đ1, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: C, ấp X, xã X, huyện H - nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh (cùng vắng mặt).

11. Ông Nguyễn Phương Q1, sinh năm 1988; Địa chỉ: I, ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương - nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

12. Ông Nguyễn Quốc T6, sinh năm 1992; Địa chỉ: I, ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương - nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: Ấp A, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương - nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

13. Ngân hàng Thương mại Cổ phần S; Địa chỉ trụ sở: 302, Đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương - nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Xuân T7, sinh năm 1982, Chức vụ: Phó Trưởng phòng Xử lý nợ (Văn bản ủy quyền ngày 22/5/2017, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

14. Phòng Công chứng số 01 tỉnh B (nay là Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh); Địa chỉ: D Đại lộ B, Khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương - nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

15. Phòng C3 tỉnh Bình Dương (nay là Phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh); Địa chỉ: 3 Đường Đ, khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương - nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Phú C, Chức vụ: Trưởng phòng (có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người có kháng cáo:* Ông Lê Minh L là người đại diện hợp pháp của bà Bùi Thị G - nguyên đơn; ông Lê Thanh B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/8/2018 và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn do ông Lê Minh L đại diện trình bày:

Xuất phát từ quan hệ quen biết, do có nhu cầu vay vốn để làm ăn nên ngày 11/6/2009, bà G có vay của bà T1 số tiền 420.000.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng kể từ ngày 11/6/2009 với lãi suất là 5%/tháng. Bà G có thể chấp cho bà T1 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N718121, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01518.QSDD/1476/QĐ-UB ngày 26/12/2009, do UBND huyện B cấp cho hộ bà G (viết tắt là Giấy chứng nhận số 01518). Phần đất thế chấp có diện tích là 1.333m² tọa lạc tại ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương, thuộc thửa 113, tờ bản đồ số 14 (viết tắt là Phần đất tranh chấp). Để bảo đảm cho việc vay tiền, bà T1 yêu cầu bà G và các thành viên của hộ bà G gồm: Nguyễn Thị T3, Nguyễn Đức T4 và Nguyễn Phương Q1 ra Phòng C5, tỉnh Bình Dương để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên. Do tin tưởng bà T1 nên bà G, bà T4, ông T4 và ông Q1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà T1. Hợp đồng này chỉ là giả tạo nên nội dung của hợp đồng không đề cập đến căn nhà cấp 04 có trên đất và thành viên của hộ gồm bà Phan Thị Đ, ông Nguyễn Quốc T6, ông Nguyễn Quốc T5 và bà Nguyễn Thái Q không ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

Quá trình thực hiện hợp đồng vay tài sản, bà G đã đóng lãi cho bà T1 được 03 tháng thông qua ông C1 là anh ruột của bà T1. Mặc dù hợp đồng vay tài sản có thời hạn là 06 tháng nhưng khi mới được 03 tháng thì bà T1 đã âm thầm đi hợp thức hóa sang tên quyền sử dụng đất từ bà G sang bà T1, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 086002, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.04108 ngày 22/10/2009 do UBND huyện B cấp cho bà T1 (viết tắt là Giấy chứng nhận H.04108).

Sau đó, bà T1 và ông T5 (chồng bà T1) đã yêu cầu gia đình bà G di dời ra khỏi đất thì bà G mới biết là bà T1 cố tình lừa dối để chiếm đoạt tài sản. Do đó, bà G yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 11/6/2009 giữa bà G, bà T4, ông T4 và ông Q1 với bà T1 (viết tắt là Hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/6/2009) là vô hiệu, đồng thời hủy hợp đồng nêu trên;

- Hủy Giấy chứng nhận số H.04108 cấp cho bà T1;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 07/11/2009 giữa bà T1, ông T5 với ông B (viết tắt là Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/11/2009), đồng thời hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 490961, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.00002 ngày 19/01/2010 do UBND huyện B cấp cho ông Lê Thanh B (viết tắt là Giấy chứng nhận số H.00002).

Đối với bị đơn là bà Lê Thị Minh T1 và ông Trần Huỳnh Quang T2: Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng để tiến hành giải quyết vụ án, nhưng bà T1 và ông T2 không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 26/8/2019, đơn xin đình chính đơn yêu cầu độc lập đề ngày 29/6/2020 và quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh B trình bày:

Năm 2010, ông B có nhận chuyển nhượng Phần đất tranh chấp và tài sản trên đất là 01 căn nhà cấp 04 của vợ chồng bà T1 và ông T2 với giá là 600.000.000 đồng. Ông B đã thanh toán đầy đủ tiền cho vợ chồng bà T1, phía bà T1 tiến hành giao đất và nhà cho ông B nhưng do gần Tết nên bà G cùng gia đình của bà có nhờ vợ chồng bà T1 xin ông B cho gia đình bà G ở nhờ qua Tết năm 2010. Đến tháng 3/2010, ông B có đến yêu cầu gia đình bà G dọn đồ đi nhưng gia đình bà G không đồng ý nên xảy ra tranh chấp. Nay ông B yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Công nhận quyền sử dụng đất cho ông B đối với Nhà đất tranh chấp theo Giấy chứng nhận số H.00002 và toàn bộ tài sản có trên phần đất này;

- Buộc gia đình bà G có nghĩa vụ phải dọn đồ đạc ra khỏi căn nhà và phần đất nêu trên để trả lại tài sản cho ông B;

- Ông B tự nguyện bồi thường và hỗ trợ bà G số tiền 200.000.000 đồng trị giá căn nhà và cây trồng trên phần đất nêu trên.

Bà Phạm Kim A trình bày: Bà A thống nhất với ý kiến và yêu cầu độc lập của ông B và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Các ông bà Nguyễn Thị T3, Nguyễn Đức T4, Phan Thị Đ, Nguyễn Thái Q, Nguyễn Quốc T5, Hà Thị Thanh D, Hà Thị Kim L1, Hà Mộng Đ1, Nguyễn Phương Q1, Nguyễn Quốc T6 trình bày:

Thống nhất với toàn bộ ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà G, không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông B, xin vắng mặt trong suốt quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án.

Ông Nguyễn Xuân T7 là người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (S1) trình bày:

Phần đất tranh chấp đã được cấp Giấy chứng nhận số H.00002 hợp pháp cho ông B. Ông B thế chấp tài sản này cho S1 để vay tiền theo Hợp đồng thế chấp số 061-0000319/HĐTCTS-CN/SHB ngày 08/9/2010 (viết tắt là Hợp đồng thế chấp số 061), được Phòng C6 tỉnh Bình Dương ngày 08/9/2010, để bảo đảm cho khoản vay là 700.000.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng thì ông B và bà A đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, lãi nên Ngân hàng đã khởi kiện ông B và bà A tại Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát.

S1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà G, đồng thời yêu cầu:

- Công nhận Phần đất tranh chấp là tài sản hợp pháp của ông B và bà A;

- Buộc ông B và bà A phải thanh toán số tiền gốc, lãi tính đến ngày 08/8/2023 tổng cộng là 3.3.012.634.266 đồng và lãi phát sinh cho đến khi thanh toán xong khoản nợ; nếu ông B, bà A không trả nợ, hoặc trả không đầy đủ thì yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là Phần đất tranh chấp theo Giấy chứng nhận số H.00002 để thu hồi nợ; nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì B và bà A vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ đã vay cho S1.

Đại diện Phòng C6 tỉnh Bình Dương trình bày: Ngày 07/11/2009, bà T1, ông T5 và ông B có yêu cầu Công chứng viên của Phòng C6 chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng đối với Phần đất tranh chấp tại Giấy chứng nhận số H.04108. Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên đã đọc lại nội dung của hợp đồng và ký tên vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Do bận công việc nên người đại diện hợp pháp của Phòng C6 tỉnh Bình Dương xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện Phòng C5 tỉnh Bình Dương trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3442, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐCN (viết tắt là Hợp đồng chuyển nhượng số 3442) do Công chứng viên Phòng C5, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 11/6/2009 giữa bên chuyển nhượng là bà G, bà T4, ông Đức T4, ông Q1 và bên nhận chuyển nhượng là bà T1. Tại thời điểm công chứng, các ông, bà có tên nêu trên hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt, tự nguyện lập hợp đồng, không bị lừa dối, không bị ép buộc. Tại thời điểm công chứng, Phòng C5 không nhận bất kỳ văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền đề nghị ngăn chặn hoặc tạm đình chỉ thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số 01518. Do đó, Phòng C5 chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là đúng với quy định của pháp luật. Do bận công việc nên người đại diện hợp pháp

của Phòng C5, tỉnh Bình Dương xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, nguyên đơn do ông L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ông B và bà A giữ nguyên yêu cầu độc lập.

S1 bổ sung yêu cầu độc lập, buộc ông B và bà A phải thanh toán toàn bộ khoản nợ lãi còn lại cho S1 với tổng số tiền tạm tính đến ngày 12/01/2024 là 3.720.091.284 đồng, giữ nguyên như trong đơn khởi kiện ngày 18/8/2023.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 12/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, 34, 35, 37, 147, 157, 165, 201, 227, 228, 266 và Điều 479 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 106, 108, 109, 410, 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào khoản 29 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ vào các Điều 166, 169, 463, Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị G đối với bị đơn bà Lê Thị Minh T1 và ông Trần Huỳnh Quang T2 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng C5, tỉnh Bình Dương công chứng số 3442, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐCN ngày 11/6/2009 giữa bên chuyển nhượng là bà Bùi Thị G, bà Nguyễn Thị T3, ông Nguyễn Đức T4, ông Nguyễn Phương Q1 với bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị Minh T1 là vô hiệu;

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 086002, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04108 ngày 22/10/2009 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Lê Thị Minh T1;

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng C6, tỉnh Bình Dương công chứng số 11609, quyền số 11TP/C-SCC/HĐCN ngày 07/11/2009 giữa bà Lê Thị Minh T1, ông Trần Huỳnh Quang T2 với ông Lê Thanh B là vô hiệu;

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 490961, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00002 ngày 19/01/2010 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Lê Thanh B.

- Hộ bà Bùi Thị G gồm bà Bùi Thị G, ông Nguyễn Đức T4, bà Nguyễn Thị T3, bà Phan Thị Đ, bà Nguyễn Thái Q, ông Nguyễn Quốc T5 và ông Nguyễn Phương Q1 được quyền quản lý và sử dụng phần đất có diện tích thực tế là 661,5m² (trong đó bao gồm 641,4m² HLATĐB và 20,1m² đất ONT) và được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất gồm: căn nhà cấp 04 có diện tích 107m² có kết cấu tường gạch xây tô, mái lợp tole, la phong thạch cao, nền gạch xi măng; căn nhà cấp 04 có diện tích 36,2m² có kết cấu tường gạch xây tô, nền xi măng, mái lợp tole; nhà tôn có diện tích 30,3m²; 01 giếng khoan; 03 cây mít; 04 cây lồng mức; 01 cây mận; 01 cây mai; 01 cây dừa; 20 cây chuối; 07 cây đu đủ; hàng rào lưới B40 có diện tích 148,18m² thuộc thửa số 113, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Buộc hộ bà Bùi Thị G gồm bà Bùi Thị G, ông Nguyễn Đức T4, bà Nguyễn Thị T3, bà Phan Thị Đ, bà Nguyễn Thái Q, ông Nguyễn Quốc T5 và ông Nguyễn Phương Q1 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Lê Thanh B và bà Phạm Kim A số tiền 2.773.500.000 đồng (hai tỷ bảy trăm bảy mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Hộ bà Bùi Thị G gồm: bà Bùi Thị G, ông Nguyễn Đức T4, bà Nguyễn Thị T3, bà Phan Thị Đ, bà Nguyễn Thái Q, ông Nguyễn Quốc T5 và ông Nguyễn Phương Q1 có trách nhiệm tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Thanh B đối với bà Bùi Thị G, bà Nguyễn Thị T3, ông Nguyễn Đức T4 và ông Nguyễn Phương Q1 về việc “Đòi lại tài sản và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật”.

[3] Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S đối với ông Lê Thanh B và bà Phạm Kim A về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

- Buộc ông Lê Thanh B và bà Phạm Kim A có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền lãi còn nợ là 3.720.091.284 đồng (ba tỷ bảy trăm hai mươi triệu không trăm chín mươi một nghìn hai trăm tám mươi bốn đồng).

- Kể từ ngày 12/01/2024, ông Lê Thanh B và bà Phạm Kim A còn phải tiếp tục thanh toán tiền nợ lãi phát sinh, theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn hạn và Khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng Thương mại Cổ phần S cho đến khi thanh toán xong.

[4] Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S đối với ông Lê Thanh B và bà Phạm Kim A về việc tuyên Ngân hàng Thương mại Cổ phần S được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiến hành

các biện pháp kê biên, cưỡng chế, xử lý tài sản để thu hồi nợ đối với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất thửa số 113, tờ bản đồ số 14, tại xã P, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 490961, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH00002 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 19/01/2010 cấp cho ông Lê Thanh B.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 17/01/2024, ông L là người đại diện hợp pháp của bà G kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc bà G và những người liên quan bồi thường thiệt hại cho bà T1, ông B.

Cùng ngày 17/01/2024, ông B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông.

Diễn biến tại phiên toà phúc thẩm: Tại phiên toà phúc thẩm, ông Lê Minh L là người đại diện hợp pháp của bà Bùi Thị G không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện; ông Lê Thanh B không thay đổi, bổ sung, không rút yêu cầu độc lập; ông L và ông B không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu; các ông bà Nguyễn Đức T4, Phan Thị Đ, Nguyễn Thái Q, Nguyễn Quốc T5, Nguyễn Quốc T6 có cùng ý kiến và yêu cầu với ông L; các đương sự khác vắng mặt tại phiên toà nên không thể hiện ý kiến; các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới và không tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Phần tranh luận các đương sự trình bày như sau:

1. Ông Lê Minh L:

Hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/6/2009 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa bà G và bà T1; chỉ có 4/11 thành viên hộ gia đình bà G ký, điểm chỉ; trên đất có 02 căn nhà cấp 4, công trình phụ, cây lâu năm nhưng 02 bên không thoả thuận chuyển nhượng các tài sản này; bà G là người không biết chữ nhưng hợp đồng không có người làm chứng theo luật định. Do đó, hợp đồng này là vô hiệu, không do lỗi của bà G, bà G không phải bồi thường cho bà T1.

Bản án sơ thẩm buộc bà G và các thành viên hộ gia đình bà G bồi thường cho ông B 2.773.500.000 đồng là không đúng, vì bà G không có quan hệ chuyển nhượng với ông B.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông B; chấp nhận kháng cáo của bà G, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc bà G và các thành viên trong hộ phải bồi thường cho bà T1 hoặc ông B.

2. Các ông bà Đ, Q, T4, T6 và T5 đồng ý với ý kiến và yêu cầu của ông L.

3. Ông Lê Thanh B: Xác định khi mua đất thì chính bà T1, bà G và ông có trực tiếp đi xem đất; do các căn nhà này chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nên không được đề cập trong Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/11/2009; việc

giao tiền có mặt 03 bên, khi giao nhận tiền chính bà G đã xin ông được ở lại trên các căn nhà này đến qua Tết nguyên đán năm 2010, do bà G lớn tuổi nên ông đã đồng ý, việc này chỉ nói miệng với nhau, không có giấy tờ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà G; chấp nhận kháng cáo của ông, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận toàn bộ nhà, đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu của ông theo Giấy chứng nhận số H.00002; buộc gia đình bà G phải di dời tài sản, giao trả nhà, đất tranh chấp cho ông.

4. Luật sư Trần Thị Hải Y: Khi ký Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/11/2009 thì bà T1 đã được cấp Giấy chứng nhận số H.04108 hợp pháp; ông B hoàn toàn không biết việc bà T1 cho bà G vay tiền trước đó; bà G là chủ hộ nên là người đại diện cho hộ gia đình ký kết các giao dịch dân sự mà không cần phải có mặt các thành viên còn lại; theo kết quả xác minh thì diện tích đất tranh chấp do bà G khai phá từ trước năm 1975, bản án sơ thẩm xác định đất của hộ gia đình bà G là không đúng; mặc dù 02 bên không đề cập các tài sản có trên đất trong Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/11/2009 nhưng trước đó các tài sản này đã được thỏa thuận trong giấy đặt cọc. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà G; chấp nhận kháng cáo của ông B, sửa bản án sơ thẩm như đề nghị của ông B đã nêu ở trên.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

1. Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông L và ông B làm trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

2. Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

3. Về yêu cầu kháng cáo:

Bà G và 04 thành viên trong hộ gia đình của bà G cùng bà T1 biết rõ bản chất của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/6/2009 là việc vay tiền, biết khi ký kết hợp đồng không có đầy đủ 11 thành viên; biết trên đất có nhà ở, cây ăn trái nhưng không đề cập đến các tài sản này mà vẫn tiến hành ký kết, do đó hợp đồng này vô hiệu và lỗi của 02 bên là ngang nhau. Khi nhận chuyển nhượng đất từ bà T1, ông B biết rõ trên đất có nhà, cây lâu năm mà không đề cập đến các tài sản này trong hợp đồng; biết gia đình bà G đang trực tiếp sử dụng nhà, đất mà thiếu tìm hiểu và ký kết hợp đồng, do đó hợp đồng này vô hiệu và lỗi của 02 bên là ngang nhau.

Cần buộc bà G và các thành viên trong hộ gia đình bà G phải trả lại số tiền đã nhận và bồi thường cho bà T1 theo luật định; buộc bà T1 và ông T5 phải trả lại số tiền đã nhận và bồi thường cho ông B theo luật định. Bản án sơ thẩm buộc bà G phải bồi thường trực tiếp cho ông B là không đúng.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông L, không chấp nhận kháng cáo của ông B; sửa bản án sơ thẩm theo phân tích trên đây.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Bùi Thị G và ông Lê Thanh B làm trong hạn luật định; bà G sinh năm 1938 là người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, ông B đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm. Do đó, đơn kháng cáo của bà G, ông B đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà G khởi kiện bà T1 và ông T5, yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/6/2009 vô hiệu, hủy Giấy chứng nhận số H.04108 cấp cho bà T1, hủy Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/11/2009, hủy Giấy chứng nhận số H.00002 cấp cho ông B; ông B có yêu cầu độc lập công nhận quyền sử dụng của ông đối với Nhà đất tranh chấp theo Giấy chứng nhận số H.00002, buộc gia đình bà G phải dọn đồ đạc ra khỏi Nhà đất tranh chấp để trả lại tài sản cho ông, ông tự nguyện bồi thường và hỗ trợ bà G số tiền 200.000.000 đồng trị giá căn nhà và cây trồng; S1 có yêu cầu độc lập công nhận Nhà đất tranh chấp là tài sản hợp pháp của ông B và bà A, buộc ông B và bà A phải thanh toán số tiền gốc, lãi tính đến ngày 08/8/2023 tổng cộng là 3.012.634.266 đồng, trường hợp ông B, bà A không trả nợ, hoặc trả không đầy đủ thì yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp. Đây là vụ kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, yêu cầu hủy quyết định cá biệt, đòi tài sản. Do đó, Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý, xét xử vụ án là đúng quan hệ pháp luật, đúng thẩm quyền, phù hợp với các quy định tại các khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của bà G và ông B, nhận thấy:

[3.1] Việc xác định chủ thể được cấp Giấy chứng nhận số 01518 và thành viên hộ gia đình bà G tại thời điểm cấp giấy chứng nhận:

Căn cứ vào hồ sơ cấp đất cho hộ bà G, Giấy chứng nhận số 01518, kết quả xác minh tại UBND xã P, Công văn số 01/CATX-QLHC ngày 20/7/2017 của Công an thị xã B, có căn cứ để xác định:

Diện tích đất 1.333m² thuộc thửa 113, tờ bản đồ số 14, có nguồn gốc do bà G khai phá và được Nhà nước cấp cho bà G năm 1975; ngày 29/12/1998, bà G nộp Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và ngày 26/12/1999 được cấp Giấy chứng nhận số 01518 ghi cấp cho hộ bà G.

Tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận thì hộ bà G có tổng cộng 11 thành viên gồm có bà G (chủ hộ) và các con đẻ là bà Bùi Thị Kim V (sinh năm 1960, chết năm 2011), ông Nguyễn Đức T4 (sinh năm 1968), bà Phan Thị Đ (sinh năm 1963), ông Nguyễn Tấn T8 (sinh năm 1957, chết năm 2012) bà Nguyễn Thị T3 (sinh năm 1967, con dâu); các cháu của bà G là bà Hà Thị Thanh D (sinh năm 1980), bà Hà Thị Kim L1 (sinh năm 1983), bà Hà Mộng Đ1

(sinh năm 1988), ông Nguyễn Phương Q1 (sinh năm 1988), ông Nguyễn Quốc T6 (sinh năm 1992).

[3.2] Về yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/6/2009, huỷ Giấy chứng nhận số H.04108 cấp cho bà T1:

Ngày 11/6/2009 bà T1 cho bà G vay 420 triệu đồng trong thời hạn 06 tháng, bà G thế chấp cho bà T1 Giấy chứng nhận số 01518, hai bên thoả thuận nếu không trả được thì bà T1 được quyền bán phần đất đã thế chấp và hai bên đã ký Hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/6/2009. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng này là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền. Do đó, hợp đồng này vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Hợp đồng này chỉ có chữ ký, dấu điểm chỉ của bà G, bà T3, ông Đức T4, ông Q1; 07 thành viên còn lại không ký tên, không điểm chỉ. Do đó, Hợp đồng này đã vi phạm các quy định tại Điều 106, Điều 108, Điều 109 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Trên phần đất chuyển nhượng có 02 căn nhà cấp 04, công trình phụ, cây lâu năm của gia đình bà G nhưng hai bên không thoả thuận về việc chuyển nhượng các tài sản này. Do đó, hợp đồng này đã vi phạm các quy định tại Điều 410, Điều 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Trên cơ sở hợp đồng này, bà T1 được cấp Giấy chứng nhận số H.04108 là trái pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, bản án sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/6/2009 vô hiệu, huỷ Giấy chứng nhận số H.04108 cấp cho bà T1 là có căn cứ.

[3.3] Đối với yêu cầu độc lập của ông B:

Căn cứ vào nhận định ở mục [3.2] và nhận thấy khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà T1, ông B biết trên diện tích đất này có 02 căn nhà cấp 04, công trình phụ, cây lâu năm của gia đình bà G, nhưng hợp đồng không thoả thuận chuyển nhượng các tài sản này; ông B biết gia đình bà G đang sinh sống trong các căn nhà này, đang trực tiếp sử dụng đất nhưng ông B đã không tìm hiểu mà thiết lập Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/11/2009 với bà T1. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/11/2009 giữa bà T1 và ông T5 với ông B cũng vi phạm các quy định tại Điều 410, Điều 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng này, ông B được cấp Giấy chứng nhận số H.00002 là trái pháp luật.

Ông B cho rằng sau khi ông thanh toán đủ tiền, bà T1 tiến hành giao đất và nhà cho ông B nhưng do gần Tết nên bà G cùng gia đình của bà có nhờ vợ chồng bà T1 xin ông B cho gia đình bà G ở nhờ qua Tết năm 2010, nhưng ông B không cung cấp được chứng cứ để chứng minh, trong khi phía bà G không thừa nhận điều này và đã chứng minh được bản chất của sự việc là bà T1 cho bà G vay tiền. Do đó, lời trình bày này của ông B là không có căn cứ để chấp nhận.

Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông B, tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/11/2009 và huỷ Giấy chứng nhận số H.00002 là có căn cứ.

[3.4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Đối với Hợp đồng ngày 11/6/2009 giữa bà G, ông T4, bà T4, ông Q1 với bà T1:

Cả bà G, bà T4, ông T4, ông Q1, bà T1 đều biết việc ký kết hợp đồng này là nhằm che giấu hợp đồng vay tiền; biết trên đất có nhà ở, công trình phụ, cây lâu năm của bà G nhưng không đề cập đến các tài sản này, mà vẫn tiến hành ký kết, do đó lỗi của mỗi bên là bằng nhau. Bản chất của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/6/2009 là hợp đồng vay tiền, nhưng hai bên đã thoả thuận ghi giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng là 420.000.000 đồng, do đó có căn cứ xác định số tiền này là giá trị của hợp đồng.

Do đó, bản án sơ thẩm buộc bà G trả lại cho bà T1 số tiền đã nhận là 399.000.000 đồng (420.000.000 đồng trừ đi số tiền lãi 21.000.000 đồng bà T1 đã nhận theo giấy nhận tiền ngày 11/6/2009) và bồi thường thiệt hại cho bà T1 $\frac{1}{2}$ số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng so với giá tại thời điểm giải quyết vụ án, tổng cộng 2.773.500.000 đồng là có căn cứ.

- Đối với Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/11/2009 giữa bà T1 và ông T5 với ông B và bà A:

Bà T1, ông T5 biết bản chất của việc chuyển nhượng đất là việc bà T1 cho bà G vay tiền mà tiếp tục chuyển nhượng cho ông B; ông B, bà A đều biết trên phần đất này có nhiều công trình kiến trúc, cây lâu năm của bà G và gia đình bà G đang sinh sống, sử dụng phần đất này mà vẫn nhận chuyển nhượng, do đó lỗi của 02 bên là ngang nhau. Do đó, cần buộc bà T1, ông T5 trả cho ông B, bà A 600.000.000 đồng và bồi thường cho ông B, bà A $\frac{1}{2}$ giá trị chênh lệch giá đất tại thời điểm mua bán và thời điểm giải quyết vụ án, tổng cộng 2.884.500.000 đồng.

Bản án sơ thẩm nhận định, vợ chồng bà T1 và ông T5 đã bỏ ra nước ngoài và hiện nay không rõ địa chỉ ở đâu; nhằm bảo vệ quyền lợi người thứ ba ngay tình và nhằm giải quyết triệt để vụ án nên buộc hộ bà G thanh toán cho vợ chồng ông B số tiền 2.773.500.000 đồng là không đúng pháp luật.

[4] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy kháng cáo của bà G là có căn cứ một phần để chấp nhận; kháng cáo của ông B là không có căn cứ để chấp nhận. Cần sửa bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà.

[5] Do sửa bản án sơ thẩm nên cần phải sửa phần án phí sơ thẩm cho phù hợp. Cụ thể:

Bà Bùi Thị G là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí;

Ông Nguyễn Đức T4, bà Nguyễn Thị T3, bà Phan Thị Đ, bà Nguyễn Thái Q, ông Nguyễn Quốc T5 và ông Nguyễn Phương Q1 phải liên đới trả cho bà T1 số tiền 2.773.500.000 đồng, nên phải chịu án phí là 87.470.000 đồng;

Bà Lê Thị Minh T1, ông Trần Huỳnh Quang T2 phải liên đới trả cho ông B 2.884.500.000 đồng, nên phải chịu án phí là 89.690.000 đồng.

[6] Về án phí phúc thẩm: Bà G được miễn; ông B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Thị G;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Thanh B.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 12/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Căn cứ vào các khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 106, Điều 108, Điều 109, Điều 129, Điều 410, Điều 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị G.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng C5, tỉnh Bình Dương công chứng số 3442, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐCN ngày 11/6/2009 giữa bên chuyển nhượng là bà Bùi Thị G, bà Nguyễn Thị T3, ông Nguyễn Đức T4, ông Nguyễn Phương Q1 với bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị Minh T1 vô hiệu;

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 086002, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.04108 ngày 22/10/2009 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Lê Thị Minh T1;

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng C6, tỉnh Bình Dương công chứng số 11609, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/11/2009 giữa bà Lê Thị Minh T1, ông Trần Huỳnh Quang T2 với ông Lê Thanh B vô hiệu;

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 490961, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.00002 ngày 19/01/2010 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Lê Thanh B.

- Hộ bà Bùi Thị G gồm bà Bùi Thị G, ông Nguyễn Đức T4, bà Nguyễn Thị T3, bà Phan Thị Đ, bà Nguyễn Thái Q, ông Nguyễn Quốc T5 và ông Nguyễn Phương Q1 được quyền quản lý và sử dụng phần đất có diện tích thực tế là 661,5m² (trong đó bao gồm 641,4m² H/LATĐB và 20,1m² đất ONT) và được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất gồm: căn nhà cấp 04 có diện tích 107m² có kết cấu tường gạch xây tô, mái lợp tole, la phòng thạch cao, nền gạch xi măng; căn nhà cấp 04 có diện tích 36,2m² có kết cấu tường gạch xây tô, nền xi măng, mái lợp tole; nhà tôn có diện tích 30,3m²; 01 giếng khoan; 03 cây mít; 04 cây lồng mứt; 01 cây mận; 01 cây mai; 01 cây dừa; 20 cây chuối; 07 cây đu đủ; hàng rào lưới B40 có diện tích 148,18m² thuộc thửa số 113, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Buộc hộ bà Bùi Thị G gồm bà Bùi Thị G, ông Nguyễn Đức T4, bà Nguyễn Thị T3, bà Phan Thị Đ, bà Nguyễn Thái Q, ông Nguyễn Quốc T5 và ông Nguyễn Phương Q1 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Lê Thị Minh T1 số tiền 2.773.500.000 (hai tỷ bảy trăm bảy mươi ba triệu năm trăm ngàn) đồng.

- Buộc bà Lê Thị Minh T1 và ông Trần Huỳnh Quang T2 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Lê Thanh B số tiền 2.884.500.000 (hai tỷ tám trăm tám mươi bốn triệu năm trăm ngàn) đồng.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Hộ bà Bùi Thị G gồm: Bà Bùi Thị G, ông Nguyễn Đức T4, bà Nguyễn Thị T3, bà Phan Thị Đ, bà Nguyễn Thái Q, ông Nguyễn Quốc T5 và ông Nguyễn Phương Q1 có trách nhiệm tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2] Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Thanh B về việc công nhận quyền sử dụng đất của ông đối với toàn bộ diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 490961, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH.00002 ngày 19/01/2010 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Lê Thanh B và buộc bà Bùi Thị G, bà Nguyễn Thị T3, ông Nguyễn Đức T4 và ông Nguyễn Phương Q1 có nghĩa vụ phải dọn đồ đạc ra khỏi căn nhà và phần đất nêu trên để trả lại tài sản cho ông.

[3] Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

Buộc ông Lê Thanh B và bà Phạm Kim A có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền lãi còn nợ là 3.720.091.284 (ba tỷ bảy

trăm hai mươi triệu không trăm chín mươi một ngàn hai trăm tám mươi bốn) đồng.

Kể từ ngày 12/01/2024, ông Lê Thanh B và bà Phạm Kim A còn phải tiếp tục thanh toán tiền nợ lãi phát sinh, theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn và Khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng Thương mại Cổ phần S cho đến khi thanh toán xong.

[4] Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S, về việc yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành các biện pháp kê biên, cưỡng chế, xử lý tài sản để thu hồi nợ đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 490961, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00002 ngày 19/01/2010 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Lê Thanh B.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí cho bà Bùi Thị G;

Các ông bà Nguyễn Đức T4, Nguyễn Thị T3, Phan Thị Đ, Nguyễn Thái Q, Nguyễn Quốc T5 và Nguyễn Phương Q1 phải liên đới chịu án phí là 87.470.000 (tám mươi bảy triệu bốn trăm bảy mươi ngàn) đồng;

Bà Lê Thị Minh T1, ông Trần Huỳnh Quang T2 phải liên đới chịu án phí là 89.690.000 (tám mươi chín triệu sáu trăm chín mươi ngàn) đồng;

Ông Lê Thanh B và bà Phạm Kim A phải liên đới chịu án phí là 106.401.826 (một trăm lẻ sáu triệu bốn trăm lẻ một ngàn tám trăm hai mươi sáu) đồng, được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu số AA/2016/0038519 ngày 06/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Ông Lê Thanh B và bà Phạm Kim A còn phải nộp thêm số tiền là 106.101.826 (một trăm lẻ sáu triệu một trăm lẻ một ngàn tám trăm hai mươi sáu) đồng.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần S phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền 45.826.343 (bốn mươi lăm triệu tám trăm hai mươi sáu ngàn ba trăm bốn mươi ba) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0048415 ngày 10/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

[6] Về án phí phúc thẩm: Bà Bùi Thị G được miễn. Ông Lê Thanh B phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000077 ngày 29/01/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện

thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

[8] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT và KSXXPT tại TP.Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Đường sự;
- Lưu: HSVA, HCTP (NTCL).

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

Võ Văn Khoa