

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 134/2021/DS-PT

Ngày 25-5-2021

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng,
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố
văn bản công chứng vô hiệu và yêu
cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng
Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

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

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

Trong các ngày 18 và 25 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 53/2021/TLPT-DS ngày 28 tháng 01 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2020/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 83/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 140/2021/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 191/2021/QĐ-PT ngày 20 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1962; địa chỉ: Số a, đường P, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Hữu Tuấn M, sinh năm 1988; địa chỉ: Số a, đường số a, khu tái định cư C, tổ a, khu phố a, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 07/5/2018), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Hữu T, sinh năm 1954 – Luật sư của Văn phòng Luật sư Phạm Hữu T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Đỗ Văn Đ, sinh năm 1952; địa chỉ: Số a, đường N, khu phố a, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

1. Ông Nguyễn Phước L, sinh năm 1985; địa chỉ: Số a, đường Đ, khu phố a, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/6/2020), vắng mặt.

2. Ông Lê Thanh B, sinh năm 1995; địa chỉ: Số a, đường Phạm Ngọc T, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/6/2020), có mặt.

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

1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H; địa chỉ: Số a Bis, N, phường B, Quận a, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu độc lập.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Bà Dương Thị Hải L - chức vụ: Trưởng bộ phận xử lý nợ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 2506/2018/UQ-NGÂN HÀNG TTXLN ngày 26/6/2018), có mặt.

2. Bà Lê Thị Kim L, sinh năm 1960, địa chỉ: Số a, đường N, khu phố a, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu độc lập, vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1979 và bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1977; cùng địa chỉ: Số a, tổ a, khu phố K, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông N và bà Đ:

3.1. Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ a, khu phố a, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 10/12/2020), có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Ông Lê Thành D, sinh năm 1995; địa chỉ: Tổ a, khu phố a, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 10/12/2020), có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Công ty TNHH Thương mại Sản xuất May H; địa chỉ: Số B, đường T, Phường a, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1965 - Chức vụ: Giám đốc, là người đại diện theo pháp luật, vắng mặt.

5. Công ty TNHH MTV C; địa chỉ: Số a, đường N, khu phố a, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Oh Sea C – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc, là người đại diện theo pháp luật, có đơn xin xét xử vắng mặt

6. Bà Chiêm Thị S, sinh năm 1966, địa chỉ: Số a, tổ a, khu phố a, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

7. Văn Phòng Công chứng B, địa chỉ: Đường N, Khu Đô thị và Công nghiệp M, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T và ông Nguyễn Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 11/5/2018, đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 30/8/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phan Văn Đ và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phan Văn Đ là ông Phạm Hữu Tuấn M trình bày:*

Vào ngày 31/8/2001, ông Đỗ Văn Đ có viết giấy sang nhượng đất để sang lại cho ông Phan Văn Đ một phần đất có chiều ngang theo đường N là 15m, chiều dài là 77m. Tại thời điểm chuyển nhượng ông Đ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M705148 theo Quyết định số 5757/QĐ-UBND ngày 19/12/1991 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đã bị thu hồi vào ngày 22/11/2001; sau đó, ông Đ được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02808/QSĐĐ/H). Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng phần đất trên là 58,5 lượng vàng, ông Đ đã hoàn tất thủ tục thanh toán cho ông Đ vào ngày 01/9/2001, có sự chứng kiến của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) T là ông Lê Văn H. Sau khi ông Đ thanh toán xong thì ông Đ đã bàn giao phần diện tích đất trên cho ông Đ và ông Đ đã xây nhà, ki ốt, tường rào kiên cố cùng các công trình phụ. Mặc dù, ông Đ đã nhiều lần nhắc nhở nhưng ông Đ đã đưa ra nhiều lý do để không ký hợp đồng chuyển nhượng để ông Đ tiến hành thủ tục tách thửa để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên. Sau đó, ông Đ biết được thông tin là ông Đ đã cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ để vay tiền của ông Nguyễn Văn N. Cách thức ông Đ và ông N áp dụng biện pháp bảo đảm như thế nào thì ông Đ không biết cụ thể nhưng sau đó ngày 08/9/2010, ông N đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối phần đất của ông Đ và bao gồm phần ông Đ đã chuyển nhượng cho ông Đ. Tháng 3 năm 2011, ông N đã thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên để bảo lãnh khoản vay của Công ty TNHH Sản xuất May H, do Công ty TNHH Sản xuất May H không có khả năng chi trả các khoản nợ vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T nên ngân hàng đã tiến hành khởi kiện nhằm mục đích phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất của ông Nhỏ thế chấp để thanh toán các khoản nợ của Công ty TNHH Sản xuất May H. Tuy nhiên Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 58/2012/QĐST-KDTM ngày 16/7/2012 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh đã bị kháng nghị và ngày 20/5/2015, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 58/2012/QĐST-KDTM ngày 16/7/2012 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh và giao lại hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận G để giải quyết lại theo quy định.

Nay ông Phan Văn Đ khởi kiện yêu cầu: Ông Đỗ Văn Đ hoàn tất thủ tục tách thửa, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.155m² (ngang 15m, dài 77m) tọa lạc tại đường N, khu phố a, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho ông Đ theo Giấy sang nhượng đất ngày 31/8/2001. Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn Đ và bà Lê Thị Kim L với ông Nguyễn Văn N vô hiệu. Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00850 ngày 08/9/2010 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn N. Yêu cầu công nhận quyền sử hữu tài sản đối với căn nhà số 541 (số cũ 38/60), đường N, khu phố a, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương có diện tích ngang 15m, dài 77m theo Giấy sang nhượng đất ngày 31/8/2001 cho ông Nguyễn Văn N. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng bảo lãnh, hợp đồng thế chấp (bằng quyền sử dụng đất) giữa ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị Đ với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T) vô hiệu. Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T thì nguyên đơn không đồng ý.

- Bị đơn ông Đỗ Văn Đ và người đại hợp pháp của bị đơn ông Đ là ông Nguyễn Phước L và ông Lê Thanh B trình bày:

Ông Đỗ Văn Đ được cấp quyền sử dụng đất có diện tích 2.445m² thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại đường N, khu phố a, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 25/12/1998 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 80/QSDĐ. Ngày 31/8/2001, ông Đ có lập giấy tay chuyển nhượng cho ông Phan Văn Đ một phần diện tích đất trên. Năm 2004, ông Đ đã xây dựng nhà ở, nhà xưởng và sinh sống từ đó cho đến nay.

Trước đây, ông Đ có vay của ông N số tiền là 600.000.000 đồng và có đến văn phòng công chứng làm thủ tục. Tuy nhiên không biết như thế nào mà ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất ông Đ cầm cố cho ông N, hiện tại nhà đất ông Đ đang quản lý, sử dụng. Hiện nay, ông N đã ký hợp đồng đảm bảo thế chấp cho Công ty TNHH Thương mại Sản xuất May H để vay vốn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T) là hoàn toàn trái pháp luật. Việc ông Đ vay tiền của ông N là sự thật nhưng đã bị ông N lừa dối bằng hình thức hợp đồng chuyển nhượng, ông Đ đã liên lạc với ông N nhiều lần nhưng không được vì ông N luôn cố tình né tránh. Tại thời điểm năm 2010 mà diện tích đất mặt tiền lớn như vậy chỉ chuyển nhượng với giá 600.000.000 đồng là không đúng thực tế.

Ông Đ có yêu cầu như sau: Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2010 giữa ông Đỗ Văn Đ và bà Lê Thị Kim L với ông Nguyễn Văn N đối với quyền sử dụng đất có diện tích 2.445m² tọa lạc tại đường N, khu phố a, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương được Văn phòng Công chứng Bình Dương chứng thực số 0001497, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00850 ngày 08/9/2010 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh

Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn N. Hủy Hợp đồng thế chấp số DA1/0034/HĐBĐ/02 ngày 30/3/2011, số công chứng 00003540, quyền số 03 TP/SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng B ngày 30/3/2011 giữa ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị Đ với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông Đ thừa nhận đã ký bán đất theo Giấy sang nhượng đất ngày 31/8/2001 và ông Đ đã nhận đủ tiền của ông Đ và giao đất cho ông Đ quản lý, sử dụng từ năm 2001 cho đến nay. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông Đ không đồng ý với yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số DA1/0034/HĐBĐ/02 ngày 30/3/2011, số công chứng 00003540, quyền số 03 TP/SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng B ngày 30/3/2011 giữa ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị Đ với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T.

- Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T là bà Dương Thị Hải L trình bày:

Theo Quyết định số 2687/QĐ-NHNN ngày 18/11/2013 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về việc sát nhập Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ vào Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T và quyết định này có hiệu lực từ ngày 20/12/2013.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) đã cho Công ty TNHH Sản xuất May H (sau đây gọi tắt là Công ty Hoàn Mỹ) vay tổng số tiền 3.998.367.422 đồng theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số HM11/0034/DA ngày 30/3/2011 và Hợp đồng hạn mức thấu chi số HM11/0035/DA ngày 30/3/2011 và phụ lục Hợp đồng số HM11/0035DA ngày 10/6/2011. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4589, tờ bản đồ số 16-7, tọa lạc tại xã (nay là phường) T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00850 ngày 08/9/2010 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn N (thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số DA11/0034/HĐBĐ/02 ngày 30/3/2011 tại Văn phòng Công chứng B đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 30/3/2011). Trong quá trình thực hiện hợp đồng, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu Công ty H trả nợ nhưng Công ty H vẫn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận G, hiện tại Ngân hàng đã rút đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận G để nộp đơn yêu cầu độc lập trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa ông Phan Văn Đ với ông Đỗ Văn Đ do Tòa án nhân dân thành phố T đang thụ lý và giải quyết có liên quan đến tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng.

Trong quá trình thực hiện thủ tục cho vay và nhận thế chấp tài sản bảo đảm, Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định pháp luật. Việc thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số

BC595863 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/9/2010 cho ông Nguyễn Văn N (thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số DA11/0034/HĐBĐ/02 ngày 30/3/2011 tại Văn phòng Công chứng B đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 30/3/2011). Do đó, tài sản bảo đảm phải được xử lý theo quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Tại tất cả các lời khai của các cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực các giao dịch chuyển nhượng, thế chấp đều khẳng định: Việc công chứng là đúng với quy định pháp luật. Do đó, giao dịch thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số DA11/0034/HĐBĐ/02 ngày 30/3/2011 do Văn phòng Công chứng B thực hiện công chứng là đúng quy định pháp luật, Ngân hàng là bên nhận thế chấp ngay tình đã tuân thủ pháp luật nên phải được pháp luật bảo vệ các quyền và lợi ích hợp pháp.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bên thứ ba ngay tình, Bộ luật Dân sự 2015 quy định tại khoản 2, Điều 133 như sau: *“Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”*. Trong quá trình triển khai, áp dụng quy định này vào hoạt động xét xử liên quan đến các hợp đồng thế chấp của các Ngân hàng đã được ký kết và công chứng hợp pháp nhưng có tranh chấp, để áp dụng đúng tinh thần của điều luật và thống nhất áp dụng trong cả nước, Tòa án nhân dân tối cao đã có hướng dẫn cụ thể tại Thông báo số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 đến các Tòa án như sau: Tại khoản 1, Mục II Về dân sự: *“Trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất và đã thế chấp nhà, quyền sử dụng đất cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật thì giao dịch thế chấp đó không vô hiệu”*. Như vậy, theo hướng dẫn này của Tòa án nhân dân tối cao thì giao dịch thế chấp tài sản bảo đảm cho khoản vay của Ngân hàng được xem là giao dịch *“được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch”*. Do đó, hợp đồng thế chấp của Ngân hàng không bị vô hiệu theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự 2015. Nay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T có đơn yêu cầu độc lập như sau:

Buộc Công ty H phải thanh toán ngay toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng với tổng số tiền tính đến ngày 22/10/2020 là 13.148.272.093 đồng (trong đó nợ gốc: 3.998.367.422 đồng, lãi trong hạn: 288.900.494 đồng, lãi quá hạn 8.861.004.177 đồng). Buộc Công ty H phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ gốc còn lại theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng kể từ ngày 23/10/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp Công ty H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đề nghị Tòa án cho Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 4589, tờ bản đồ số 16-7, tọa lạc tại xã (nay là phường) T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

sổ vào sổ CH00850 ngày 08/9/2010 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn N (thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số DA11/0034/HĐBĐ/02 ngày 30/3/2011 tại Văn phòng Công chứng B đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 30/3/2011) do Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục về cho vay, công chứng thế chấp, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật về giao dịch bảo đảm.

Trường hợp Tòa án xác định Hợp đồng thế chấp số DA11/0034/HĐBĐ/02 ngày 30/3/2011 công chứng tại Văn phòng Công chứng B đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 30/3/2011 bị vô hiệu thì đề nghị Tòa án tuyên buộc bên có lỗi dẫn đến hợp đồng thế chấp vô hiệu có trách nhiệm phải bồi thường cho Ngân hàng toàn bộ số nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày xét xử là 13.148.272.093 đồng và phần lãi tiếp tục phát sinh từ ngày 23/10/2020 theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ cho đến ngày thực tế thanh toán hết khoản nợ.

Như vậy, từ các căn cứ pháp lý và phân tích nêu trên cho thấy Ngân hàng đã thực hiện đúng, đầy đủ các thủ tục theo quy định pháp luật về cho vay và giao dịch bảo đảm, là bên thứ ba ngay tình trong quá trình xác lập, thực hiện giao dịch thế chấp tài sản bảo đảm. Do đó, Ngân hàng kính đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, bác yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để Ngân hàng nhanh chóng thu hồi nợ xấu theo chỉ đạo của Chính phủ và ngân hàng Nhà nước.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim L trình bày:

Ông Đỗ Văn Đ là chồng bà L, đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/12/1998 với diện tích đất 2.445m², thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại đường N, khu phố a, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 80/QSDĐ. Ngày 31/8/2001, ông Đ có lập giấy tay chuyển nhượng cho ông Phan Văn Đ một phần diện tích đất và ông Đ đã xây dựng nhà ở cùng nhà xưởng vào năm 2004, sinh sống cho đến nay. Vào năm 2010, ông Đ có vay của ông Nguyễn Văn N số tiền là 600.000.000 đồng và có làm thủ tục công chứng. Tuy nhiên, do không biết như thế nào ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất của ông Đ đứng tên, hiện tại nhà đất ông Đ và bà L đang quản lý, sử dụng. Hiện nay, ông N đã ký hợp đồng đảm bảo thế chấp quyền sử dụng đất trên cho Công ty H vay vốn Ngân hàng là hoàn toàn trái pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích của gia đình bà L. Từ trước đến nay, Ngân hàng cũng không đến phần đất để thẩm định tài sản đất thế chấp làm cho sự việc càng khó khăn, sau khi Công ty H không trả nợ thì Tòa án nhân dân quận G ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa Ngân hàng và Công ty H nhưng bà L và ông Đ là người sống trên đất từ xưa đến nay không hay biết. Do đó, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy quyết định nêu trên. Việc ông Đ vay tiền của ông N là sự thật nhưng đã bị ông N lừa dối bằng hình thức hợp đồng chuyển nhượng, ông Đ đã liên lạc với ông N nhiều lần nhưng không được vì ông N luôn cố tình né tránh. Tại thời điểm năm 2010, mà diện tích đất mặt tiền lớn như vậy chỉ chuyển nhượng giá 600.000.000 đồng là không đúng. Để đảm bảo công minh của

pháp luật đề nghị ông N chứng minh việc chuyển nhượng giá trị đất bao nhiêu tiền, hợp đồng đặt cọc như thế nào và việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất.

Nay bà L có yêu cầu độc lập như sau: Yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/02/2010 giữa ông Đỗ Văn Đ và bà Lê Thị Kim L với ông Nguyễn Văn N đối với quyền sử dụng đất có diện tích 2.445m² tọa lạc tại đường N, khu phố a, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố T) cấp ngày 25/12/1998 được Văn phòng Công chứng B chứng thực số 0001497, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00850 ngày 08/9/2010 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn N. Hủy Hợp đồng thế chấp số DA1/0034/HĐBĐ/02 ngày 30/3/2011, số công chứng 00003540, quyền số 03 TP/SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng B ngày 30/3/2011 giữa ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị Đ với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị Đ và người đại diện hợp pháp của ông N, bà Đ thống nhất trình bày:

Quyền sử dụng đất có diện tích 1.155m² (ngang 15m, dài 77m) thuộc một phần thửa đất số 4589, tờ bản đồ số 16-7 có tổng diện tích 2.523m² tọa lạc tại đường N, khu phố a, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương mà nguyên đơn đang tranh chấp với bị đơn thì trước đây vợ chồng ông N và bà Đ đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông Đỗ Văn Đ vào năm 2010. Cụ thể là vào ngày 01/02/2010, ông Đ và bà L với ông N đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 2.445m² thuộc một phần thửa đất số 88, tờ bản đồ số 16. Hợp đồng này đã được Văn phòng Công chứng B chứng nhận số 0001497, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/02/2010. Sau đó, ông Đ, bà L và ông N tiến hành đo đạc tách thửa thì diện tích đất có sự chênh lệch diện tích tăng 78m² (thửa 88 cũ diện tích 2.445m² và thửa đất mới 4589 diện tích 2.523m²). Do vậy ngày 19/7/2010, ông Đ, bà L và ông N ký kết phụ lục hợp đồng điều chỉnh diện tích đất chuyển nhượng từ diện tích 2.445m² thành diện tích 2.523m² và được Văn phòng Công chứng B chứng thực số 00003767, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi ký kết hợp đồng thì ông N đăng ký kê khai, nộp thuế, các thủ tục phí và ngày 08/9/2010, ông Nguyễn Văn N đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00850 với diện tích 2.523m² thuộc thửa số 4589, tờ bản đồ số 16-7. Như vậy, đây là tài sản hợp pháp của ông N và bà Đ nên việc nguyên đơn ông Đ yêu cầu Tòa án buộc ông Đ hoàn tất các thủ tục tách thửa đất, ký hợp đồng chuyển nhượng đất tại cơ quan công chứng và ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.115m² theo Giấy sang nhượng đất ngày 31/8/2001 là không có căn cứ, không đúng quy định của pháp luật. Toàn bộ diện tích đất 2.523m² thuộc thửa đất 4589, tờ bản đồ số 16-7, tọa lạc tại đường N, khu phố a, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00850. Sau đó, vợ chồng ông N và bà Đ đã ký hợp đồng theo Hợp đồng thế chấp số

DA1/0034/HĐBĐ/02 ngày 30/3/2011, số công chứng 00003540, quyền số 03 TP/SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng B ngày 30/3/2011 và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 30/3/2011 để đảm bảo khoản vay số tiền 4.000.000.000 đồng để cho Công ty H vay vốn tại Ngân hàng Đ - Chi nhánh B - Phòng giao dịch D và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố T vào ngày 30/3/2011. Năm 2012, Công ty H không trả được nợ gốc thì vợ chồng ông N, bà Đ đã bàn giao tài sản thế chấp nêu trên cho Ngân hàng Đ - Chi nhánh B - Phòng giao dịch D xử lý để thu hồi nợ. Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà Đ với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm hợp pháp và đúng quy định pháp luật vì vậy không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV C trình bày tại bản tự khai ngày 26/7/2018:

Công ty TNHH MTV C có ký hợp đồng thuê nhà xưởng với ông Phan Văn Đ nhưng không liên quan đến việc tranh chấp, Công ty TNHH MTV C có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Chiêm Thị S trình bày tại bản tự khai ngày 19/8/2020:

Bà S là vợ ông Phan Văn Đ, bà S thống nhất với ý kiến của ông Đ và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng B trình bày tại bản tự khai ngày 31/8/2020:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2010, giữa ông Đỗ Văn Đ và bà Lê Thị Kim L với ông Nguyễn Văn N được Văn phòng Công chứng B chứng thực số 0001497, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng thế chấp số DA1/0034/HĐBĐ/02 ngày 30/3/2011, số công chứng 00003540, quyền số 03 TP/SCC/HĐGD ngày 30/3/2011 giữa ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị Đ với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T), tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng và công chứng viên Văn phòng Công chứng B thực hiện công chứng thì hồ sơ công chứng nêu trên là hoàn toàn phù hợp với các quy định của pháp luật như Bộ luật Dân sự năm 2005, Luật Đất đai năm 2003, Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000, Luật Doanh nghiệp năm 2005 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Việc công chứng được thực hiện đúng với thủ tục và quy trình công chứng theo quy định của Luật Công chứng năm 2006 và quy định của Văn phòng Công chứng B. Vì vậy, Văn phòng Công chứng B không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Đ và bà L.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Thương mại Sản xuất May H:

Công ty TNHH Thương mại Sản xuất May H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần đến Tòa án để làm việc, hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng công ty không có văn bản trình bày về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2020/DS-ST ngày 27/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn Đ đối với bị đơn Đỗ Văn Đ. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn ông Đỗ Văn Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim L đối với ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu (hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất)”.

1.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2010, giữa ông Đỗ Văn Đ và bà Lê Thị Kim L với ông Nguyễn Văn N được Văn phòng Công chứng B chứng thực số 0001497, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng thế chấp số DA1/0034/HĐBĐ/02 ngày 30/3/2011, số công chứng 00003540, quyển số 03 TP/SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng B ngày 30/3/2011 đối với diện tích đất 2.523m² thuộc thửa đất 4589, tờ bản đồ số 16-7 tọa lạc tại đường N, khu phố a, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương vô hiệu.

1.2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2001, giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Đỗ Văn Đ có hiệu lực. Ông Nguyễn Văn Đ được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 1.027m² thuộc thửa đất 4589 (88), tờ bản đồ số 16-7 và toàn bộ tài sản trên đất tọa lạc tại khu phố a, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vị trí B kèm theo sơ đồ bản vẽ).

1.3. Công nhận cho ông Đỗ Văn Đ được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 1.510,4m² thuộc thửa đất 4589 (88), tờ bản đồ số 16-7 và toàn bộ tài sản trên đất tọa lạc tại khu phố a, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vị trí A kèm theo sơ đồ bản vẽ).

1.4. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00850 ngày 08/9/2010 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn N để điều chỉnh lại cho đúng với quyết định của Tòa án khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.5. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quyết định của Tòa án khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc ông Đỗ Văn Đ và Lê Thị Kim L có trách nhiệm hoàn trả số tiền 605.000.000 đồng (sáu trăm lẻ năm triệu đồng) cho ông Nguyễn Văn N.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T đối với Công ty TNHH Thương mại Sản xuất May H về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

3.1. Buộc Công ty TNHH Thương mại Sản xuất May H phải thanh toán nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T với tổng số tiền đến ngày 22/10/2020 là 13.148.272.093 đồng (mười ba tỷ một trăm bốn mươi tám triệu hai trăm bảy hai nghìn không trăm chín ba đồng); trong đó: Nợ gốc: 3.998.367.422 đồng, lãi trong hạn: 288.900.494 đồng, lãi quá hạn: 8.861.004.177 đồng theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số HM11/0034/DA ngày 30/3/2011.

3.2. Buộc Công ty TNHH Thương mại Sản xuất May H phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ gốc còn lại theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T kể từ ngày 22/10/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

4. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 4589, tờ bản đồ số 16-7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00850 ngày 08/9/2010 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn N theo Hợp đồng số DA11/0034/HĐBĐ/02 ngày 30/03/2011 tại Văn Phòng Công chứng B.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ chậm trả và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/11/2020, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần phát triển T kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 02/12/2020, ông Nguyễn Văn N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn Đ, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đỗ Văn Đ và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn Đ, yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đỗ Văn Đ, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim L, chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T. Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị Đ là ông Thái Thanh H và ông Lê Thành D có đơn xin giải quyết vắng mặt. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày quan điểm tranh luận:

+ Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng của nguyên đơn: Giao dịch chuyển nhượng dưới hình thức “Giấy sang nhượng đất” ngày 31/8/2001 giữa ông Phan Văn Đ và ông Đỗ Văn Đ có vi phạm về hình thức. Tuy nhiên, đây là giao dịch có thật, bên chuyển nhượng là ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bên nhận chuyển nhượng là ông Đ đã trả đủ tiền, nhận đất xây dựng nhà kiên cố, xây tường rào, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất cho Nhà nước, đã cấp sổ nhà và đã cho doanh nghiệp thuê. Theo quy định tại Mục b.3 Phần 2.3 của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì đây là giao dịch được pháp luật thừa nhận và bảo vệ nên

việc công nhận hiệu lực của “Giấy sang nhượng đất” ngày 31/8/2001 giữa ông Đ và ông Đ như Tòa án cấp sơ thẩm đã phán quyết là phù hợp.

+ Đối với yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ, bà L với ông N và hợp đồng thế chấp giữa ông N, bà Đ với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T vô hiệu: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02808/QSDD/H ngày 22/11/2001, ông Đ là người có quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ 16 với tổng diện tích là 2.445m². Sau khi trừ đi diện tích mà ông Đ đã chuyển nhượng cho ông Đ theo “Giấy sang nhượng đất” ngày 31/8/2001 là 15m x 77m = 1.155m² thì ông Đ còn lại diện tích là 1.290m². Trên thực tế thì trong gần 20 năm qua, ông Đ cũng chỉ quản lý và sử dụng diện tích 1.290m² mặc dù ông Đ là người đứng tên trên sổ đất, phần còn lại là do ông Đ quản lý, sử dụng. Nhưng vào ngày 01/02/2010, ông Đ và vợ là bà Lê Thị Kim L lại đến Văn phòng Công chứng B ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông N toàn bộ thửa đất số 88, tờ bản đồ 16 với diện tích 2.445m² (bao gồm cả phần đất mà trước đó gần 10 năm ông Đ đã chuyển nhượng cho ông Đ) là trái pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ và theo quy định của pháp luật thì hợp đồng giữa ông Đ với ông N, bà Đ bị vô hiệu nên cần phải tuyên bố vô hiệu. Do hợp đồng giữa ông Đ và ông Đ bị vô hiệu nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00850 ngày 08/9/2010 mà ông N được cấp và sau đó mang đi bảo lãnh cho Công ty H để đảm bảo cho khoản nợ vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T đương nhiên cũng sẽ không có giá trị, giá trị của việc bảo lãnh đến đâu, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đánh giá.

+ Việc lập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đ sang ông N, thủ tục thế chấp bảo lãnh cho số tiền của Công ty H vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T là có vấn đề không bình thường vì căn cứ vào Văn bản số 375/TNMT ngày 16/9/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T có lý do để khẳng định rằng không có sự kiện kiểm tra địa chính nghiêm túc và minh bạch nào diễn ra vì nếu thật sự kiểm tra, cơ quan chuyên môn không thể không biết ranh giới thửa đất của ông Đ tại thời điểm này là rõ ràng, không thể không biết trên thửa đất số 88, tờ bản đồ số 16 mà ông Đ là người đứng tên ngoài căn nhà của ông Đ thì còn có căn nhà và các công trình kiến trúc khác của ông Đ. Tương tự, quy trình khảo sát tài sản thế chấp mà Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T có bổn phận phải thực hiện trước khi nhận về mình tài sản bảo đảm cũng không thực hiện hoặc nếu có làm thì cũng hết sức cầu thả, phiến diện và thiếu trách nhiệm vì căn nhà của ông Đ không hề nhỏ và lại có tường rào bao bọc rõ ràng vậy mà khi khảo sát lại không hề biết.

Từ những nội dung lập luận trên, có căn cứ khẳng định bản án sơ thẩm ít nhất là phần liên quan đến yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ và ông Đ là hoàn toàn phù hợp nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Trong trường hợp Hội đồng xét xử có sửa bản án sơ thẩm hoặc hủy bản án sơ thẩm thì đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ.

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

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

- Về nội dung: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, căn cứ vào “Giấy sang nhượng đất” ngày 31/8/2001, quyết định cấp sổ nhà, phiếu thu, thông báo nộp thuế... đã thể hiện có việc ông Đ nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất từ ông Đ theo kết quả đo đạc thực tế là 1.027m², ông Đ đã xây dựng nhà ở, làm hàng rào bao quanh, ông Đ thừa nhận đã nhận đủ tiền từ ông Đ nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận “Giấy sang nhượng đất” ngày 31/8/2001 là có căn cứ. Từ đó, có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2010, giữa ông Đ, bà L với ông N và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 30/3/2011 được Văn phòng Công chứng B chứng thực vô hiệu một phần tương ứng với diện tích đất chuyển nhượng cho ông Đ.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đ; yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T: Ông Đ không chứng minh được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2010, giữa ông Đ, bà L với ông N là giả cách, che giấu cho quan hệ vay tài sản. Theo hồ sơ công chứng và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện ông Đ là người ký phiếu yêu cầu, xác nhận số liệu đo đạc chuyển nhượng cho ông N, xác định ý chí chuyển nhượng đất cho ông N không phải ký để vay tiền nên hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực một phần; đối với phần đất chuyển nhượng cho ông Đ thì vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào khảo sát có trong hồ sơ thế chấp để cho rằng giá trị đất mà ông Đ chuyển nhượng cho ông N chênh lệch nhiều so với giá trị thực tế là không có cơ sở vì các bên ký chuyển nhượng là tự nguyện thỏa thuận. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2010, giữa ông Đ, bà L với ông N và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 30/3/2011 vô hiệu một phần và có hiệu lực một phần. Do đó, kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T và ông Nguyễn Văn N là có căn cứ một phần nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng nêu trên.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim L, Công ty TNHH Sản xuất May H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt không rõ lý do. Riêng người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị Đ là ông Thái Thanh H và ông Lê Thành D; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV C, bà Chiêm Thị S và Văn phòng Công chứng B có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt nên Hội

đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T thay đổi nội dung kháng cáo từ yêu cầu hủy bản án sơ thẩm sang yêu cầu sửa bản án sơ thẩm. Xét thấy, việc thay đổi nội dung kháng cáo vẫn nằm trong phạm vi kháng cáo ban đầu nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 298 của Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận việc thay đổi nội dung kháng cáo của người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/10/2018, Mạnh trích lục địa chính ngày 06/3/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T thể hiện: Phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích 2.537,4m² thuộc thửa 4589, tờ bản đồ 17, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Trong đó, phần đất ông Đ quản lý, sử dụng diện tích 1.510,4m² thuộc thửa đất 4589 (88) tờ bản đồ số 16-7 tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 ông Đ xây dựng năm 1975 và sửa chữa năm 2007 diện tích 178,1m², 01 nhà tiền chế diện tích 89,4m², 01 ki ốt diện tích 56,1m² xây dựng năm 2004, 01 nhà tiền chế và nhà vệ sinh diện tích 59,8m². Phần đất ông Đ quản lý, sử dụng diện tích 1.027m² thuộc thửa đất 4589 (88), tờ bản đồ số 16-7 tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 04 ông Đ xây dựng năm 2001, diện tích 80,3m², 01 ki - ốt diện tích 41,6m², 01 nhà để xe diện tích 24,3m², 01 nhà xưởng diện tích 184,8m², 01 nhà kho diện tích 54,1m² tất cả công trình trên ông Đ xây dựng vào năm 2004.

[2.2] Theo chứng cứ tại hồ sơ thể hiện như sau:

Ngày 25/12/1998, ông Đỗ Văn Đ được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 80/QSDĐ diện tích đất 3.105m².

Ngày 31/8/2001, ông Đỗ Văn Đ ký giấy tay sang nhượng cho ông Phan Văn Đ một phần diện tích đất có diện tích mặt tiền đường N là 15m, chiều dài là 77,5m (một bên giáp đất ông Đ, một bên giáp đất Trần Thanh V); mặt hậu giáp bà Nguyễn Thị R 15m trong quyền sử dụng đất nêu trên với giá là 58 lượng 05 chỉ vàng tương đương tiền là 220.000.000 đồng. Ông Đ đã giao đất cho ông Đ quản lý, sử dụng từ thời điểm hai bên ký giấy tay sang nhượng.

Ngày 06/11/2001, ông Đỗ Văn Đ có đơn xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 80/QSDĐ ngày 25/12/1998, lý do cấp đổi theo bản đồ địa chính quy đồng thời điều chỉnh diện tích đất theo hiện trạng sử dụng (giảm 660m² – bút lục 396). Ngày 22/11/2001, ông Đỗ Văn Đ được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02808/QSDĐ/H với diện tích 2.445m² thuộc thửa đất 88, tờ bản đồ số 16.

Ngày 01/02/2010, ông Đỗ Văn Đ và bà Lê Thị Kim L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 88, tờ bản đồ 16 nêu trên cho ông Nguyễn Văn N, hợp đồng được Văn phòng Công chứng B chứng thực số 00001497, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi ký hợp đồng, ông Đ tiến hành đo đạc đối với phần đất chuyển nhượng, theo biên bản về việc kiểm tra địa chính về việc điều

chính theo hiện trạng sử dụng đất ngày 06/7/2010 (bút lục 392-393) thì diện tích thửa 88 tăng 78m² và số thửa mới là 4589. Ngày 30/8/2010, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02808/QSDĐ/H đã cấp cho hộ Đỗ Văn Đ vì đã chuyển quyền sử dụng toàn bộ diện tích cho Nguyễn Văn N theo Hồ sơ số 000508 (bút lục 394). Đến ngày 08/10/2010, ông N được Ủy ban nhân thị xã (nay là thành phố) T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00850 đối với diện tích đất 2.523m², thuộc thửa 4589, tờ bản đồ 16-7, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ngày 30/3/2011, ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị Đ ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba số DA11/0034/HĐĐB/02 đối với thửa đất nêu trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh B để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ vay của Công ty TNHH Thương mại Sản xuất May H theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số HM11/0034/DA ngày 30/3/2011 và Hợp đồng hạn mức thấu chi số HM11/0035/DA ngày 30/3/2011 và phụ lục Hợp đồng số HM11/0035DA ngày 10/6/2011. Hợp đồng thế chấp được Văn phòng Công chứng B chứng thực số 00003540, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/3/2011 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 30/3/2011.

[2.3] Xét kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T và ông Nguyễn Văn N, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.4] Đối với yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2001, giữa ông Phan Văn Đ và Đỗ Văn Đ.

Xét thấy, sau khi ký Giấy sang nhượng ngày 31/8/2001 thì ông Đ đã giao đất cho ông Đ, ông Đ đã thanh toán toàn bộ số tiền cho ông Đ và ông Đ quản lý, sử dụng cho đến nay, lời trình bày của đương sự phù hợp chứng cứ tại hồ sơ đó là vào năm 2002 khi ông Đ xây dựng nhà ở trên đất thì bị Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) T ban hành quyết định xử phạt do xây dựng nhà không phép (bút lục 11) và theo Biên bản xác minh ngày 28/02/2002 (bút lục 403) thể hiện căn nhà hiện nay ông Đ vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng; năm 2007, khi thực hiện mở rộng đường N thì ông Đ là người nhận bồi thường tài sản công trình trên đất (bút lục 15-19); quá trình quản lý, sử dụng đất ông Đ thực hiện nghĩa vụ nộp thuế nhà đất (bút lục 12, 13, 19, 20); ông Đ được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp sổ nhà vào năm 2009 (bút lục 14). Như vậy, tại thời điểm ông Đ và ông Đ ký giấy sang nhượng đất thì ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bên nhận chuyển nhượng là ông Đ đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng và đã nhận đất làm nhà ở kiên cố và xây dựng các công trình phụ trên đất để sử dụng nhưng bên chuyển nhượng là ông Đ không có ý kiến phản đối gì, đối với việc xử phạt hành chính vào năm 2002 là liên quan đến hành vi xây dựng nhà không phép chứ không phải buộc tháo dỡ công trình và sau khi nộp phạt thì ông Đ vẫn được tiếp tục xây dựng công trình và đưa công trình vào quản lý, sử dụng cho đến nay. Đồng thời, ông Đ còn tiến hành xây dựng nhiều công trình phụ khác trên đất nhưng không bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt hay bị bên chuyển nhượng là ông Đ phản đối. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Điểm b.3, Tiểu mục 2.3 Mục 2 Phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để công nhận Hợp đồng chuyển nhượng ngày 31/8/2001 giữa ông Đ và ông

Đ đối với phần diện tích theo đo đạc thực tế 1.027m² thuộc thửa 4589, tờ bản đồ 16-7 tại phường T, thành phố T là phù hợp.

[2.5] Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 88, tờ bản đồ 16 giữa ông Đỗ Văn Đ, bà Lê Thị Kim L với ông Nguyễn Văn N, hợp đồng được Văn phòng Công chứng B chứng thực số 00001497, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/02/2010 vô hiệu:

Xét thấy, ngày 31/8/2001, ông Đ đã ký giấy tay chuyển nhượng cho ông Đ 01 phần diện tích thửa 88. Tuy nhiên đến ngày 06/11/2001, ông Đ làm đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng thực tế đang quản lý, sử dụng trong đó bao gồm luôn phần đất đã chuyển nhượng cho ông Đông. Sau khi ông Đỗ Văn Đ được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02808/QSĐĐ/H ngày 21/11/2001 với diện tích 2.445m² thuộc thửa đất 88, tờ bản đồ số 16 nhưng ông Đ không thực hiện thủ tục tách thửa cho ông Đ. Đến ngày 01/02/2010, ông Đ, bà L lại ký chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông N. Ông Đ, bà L cho rằng không có việc chuyển nhượng mà việc ký hợp đồng chỉ nhằm mục đích che giấu cho việc ông Đ, bà L vay tiền của ông N với số tiền 600.000.000 đồng nhưng ông N không thừa nhận lời trình bày của ông Đ, bà L và ông Đ, bà L không đưa ra được chứng cứ chứng minh có quan hệ vay mượn. Đồng thời, theo hồ sơ công chứng hợp đồng thì ông Đ là người nộp phiếu yêu cầu công chứng (bút lục 119); ông Đ là người ký xác nhận chủ sử dụng đất theo Biên bản kiểm tra địa chính khu đất ngày 06/7/2010. Do đó, việc ông Đ và bà L cho rằng mình bị lừa dối khi giao kết hợp đồng và không biết lý do tại sao ông N lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không phù hợp với chứng cứ tại hồ sơ. Như vậy, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ông Đ, bà L có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hợp đồng được công chứng theo đúng quy định nên ông Đ, bà L phải chịu trách nhiệm trước hành vi pháp lý của mình. Tuy nhiên, do tại thời điểm ký chuyển nhượng, ông Đ đang quản lý, sử dụng một phần diện tích đất và đã xây dựng nhà ở cùng các công trình nên việc ông Đ, bà L ký chuyển nhượng cho ông N bao gồm phần đất đã chuyển nhượng cho ông Đ vào năm 2001 là vi phạm điều cấm của pháp luật nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị vô hiệu đối với phần đất của ông Đ. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng nhằm che giấu cho quan hệ vay tài sản và xác định hợp đồng vô hiệu toàn bộ là không phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ.

[2.6] Đối với yêu cầu về tuyên bố Hợp đồng thế chấp số DA1/0034/HĐBĐ/02 ngày 30/3/2011, số công chứng 00003540, quyền số 03 TP/SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng B ngày 30/3/2011 vô hiệu và hủy hợp đồng thế chấp:

Như trên đã phân tích, phần đất ông N, bà Đ thế chấp cho Ngân hàng có quyền sử dụng đất bao gồm luôn phần đất mà ông Đ đã chuyển nhượng cho ông Đ. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc ngày 26/10/2018 thì tại thời điểm ngày 30/3/2011, trên diện tích mà ông N, bà Đ thế chấp có các tài sản gồm nhà, công trình phụ trên đất của ông Đ. Theo hồ sơ thế chấp của Ngân hàng thể hiện, tại Tờ trình thẩm định tài sản số 128/TĐT/11 ngày 12/01/2011 (bút lục 196) chỉ có 01 nhà ở diện tích 60m². Như vậy, khi xác minh tài sản để cho vay Ngân

hàng đã không thực hiện đầy đủ trách nhiệm của mình trong việc thẩm tra đất và tài sản trên đất dẫn đến có tài sản thế chấp không thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bên thế chấp. Đồng thời, do hợp đồng giữa ông Đ với ông Đ được công nhận đối với phần diện tích 1.207m², hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ, bà L với ông N bị vô hiệu đối với diện tích 1.207m² đã chuyển nhượng cho ông Đ theo Giấy sang nhượng ngày 30/8/2001 nên Hợp đồng thế chấp số DA1/0034/HĐBĐ/02 ngày 30/3/2011 số công chứng 00003540, quyền số 03 TP/SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng B ngày 30/3/2011 bị vô hiệu đối với diện tích 1.027m². Đối với phần diện tích còn lại theo kết quả đo đạc thực tế là 1.510,4m² có hiệu lực mà không bị vô hiệu. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng thế chấp vô hiệu toàn bộ là không phù hợp.

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

Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định:

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

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

Về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2010: Tại thời điểm hai bên xác lập hợp đồng, ông Đ đã chuyển nhượng đất cho ông Đ mà không thông báo cho ông N biết lại ký chuyển nhượng luôn cho ông N. Tuy nhiên về phía ông N, nhận chuyển nhượng đất nhưng không xem xét hiện trạng thực tế khu đất vì khi này ông Đ đã xây dựng nhà ở kiên cố, thiết lập hàng rào với phần đất còn lại của ông Đ nên các bên đều có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng vô hiệu.

Về trách nhiệm bồi thường thiệt hại: Theo hướng dẫn tại Tiểu mục 2.3 Mục 2 Phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì thiệt hại bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận chuyển nhượng với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có.

Căn cứ vào quy định viện dẫn trên thì thiệt hại để bồi thường cho các bên đương sự như sau: Giá trị đất 2.537,4m² tại thời điểm năm 2010 là 605.000.000 đồng, phần của ông Đ quản lý, sử dụng diện tích 1.027m² tương ứng số tiền là 244.870.733 đồng; giá trị 1.027m² theo Biên bản định giá ngày 20/02/2020 là 12.324.000.000 đồng. Thiệt hại là 12.324.000.000 đồng - 244.870.733 đồng = 12.079.129.267 đồng. Ông Đ, bà L và ông N mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại là 6.039.564.633 đồng. Như vậy, ông Đỗ Văn Đ và bà Lê Thị Kim L phải có trách nhiệm trả lại cho ông N số tiền chuyển nhượng là 244.870.733 đồng và bồi thường thiệt hại là 6.039.564.633 đồng. Tổng cộng là 6.284.435.366 đồng.

Đối với hợp đồng thế chấp vô hiệu một phần là không có tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng không phải là tổn thất thực tế theo quy định tại khoản 2 Điều 307 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, không có cơ sở để giải quyết hậu quả của hợp đồng thế chấp vô hiệu là buộc Ngân hàng cùng ông N liên đới chịu trách nhiệm về thiệt hại phát sinh từ hợp đồng thế chấp bị vô hiệu.

[2.8] Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00850 ngày 08/9/2010 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn N.

Xét thấy, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà L với ông N bị vô hiệu đối với phần diện tích 1.207m² đã chuyển nhượng cho ông Đ, trong khi đó việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N là đúng trình tự, thủ tục. Do vậy, không cần thiết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ cần kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai thu hồi, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp hiện trạng sử dụng thực tế nên yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không cần thiết.

[2.9] Xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T:

Đối với yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T việc buộc Công ty TNHH Thương mại Sản xuất May H phải thanh toán nợ gốc và nợ lãi với tổng số tiền tính đến 22/10/2020 là 13.148.272.093 đồng, trong đó nợ gốc là 3.998.367.422 đồng, nợ lãi trong hạn là 288.900.494 đồng, lãi quá hạn là 8.861.004.177 đồng theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số HM11/0034/DA ngày 30/3/2011. Xét thấy, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T có cho Công ty TNHH Thương mại Sản xuất May H vay số tiền 3.998.367.422 đồng theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số HM11/0034/DA ngày 30/3/2011, Hợp đồng hạn mức thấu chi số HM11/0035/DA ngày 30/3/2011 và Phụ lục hợp đồng HM11/0035/DA ngày 10/6/2011. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất thuộc thửa 4589, tờ bản đồ 16-7 tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố) T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ ba số DA11/0034/HĐĐB/02 ngày 30/3/2011, được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 30/3/2011. Trong quá trình thực hiện hợp đồng Công ty TNHH Thương mại Sản xuất May H không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ vay theo hợp đồng tín dụng đã ký nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng đối với Công ty TNHH Thương mại Sản xuất May H và buộc Công ty TNHH Thương mại Sản xuất May H phải thanh toán nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng với tổng số tiền tính đến 22/10/2020 là 13.148.272.093 đồng là có căn cứ.

Đối với trường hợp Công ty TNHH Thương mại Sản xuất May H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp số DA11/0034/HĐĐB/02 ngày 30/3/2011 tại Văn Phòng Công chứng B, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 30/3/2011. Xét thấy, như tại đoạn [2.4], [2.5] và [2.6] đã phân tích, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu đối với phần diện tích 1.207m² đã được công nhận cho ông Đ. Do

đó, chỉ có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với việc phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 1.510,4m² thuộc thửa 4859, tờ bản đồ 16-1, tọa lạc tại phường T, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Khi ký hợp đồng thế chấp thì trên đất có tài sản của ông Đ gồm 01 căn nhà cấp 04 ông Đ xây dựng năm 1975 và sửa chữa năm 2007 diện tích 178,1m², 01 nhà tiền chế diện tích 89,4m², 01 ki ốt diện tích 56,1m² xây dựng năm 2004, 01 nhà tiền chế và nhà vệ sinh diện tích 59,8m². Vì vậy, các tài sản gắn liền với đất này không thuộc tài sản thế chấp mà là tài sản của ông Đ, bà L. Theo quy định tại Mục 4 Khoản 19 Điều 1 của Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm: *“Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất”*. Như vậy, tài sản có trên đất thế chấp của ông Đ, bà L sẽ được xử lý theo quy định viện dẫn trên. Do tài sản trên đất không phải là tài sản thế chấp nên không thuộc trường hợp ưu tiên thanh toán, cần vận dụng khoản 3 Điều 218 của Bộ luật Dân sự là giành quyền ưu tiên mua quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà L trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản về việc bán và các điều kiện bán tài sản thế chấp nếu hết thời hạn này mà họ không mua thì khi xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và Ngân hàng có trách nhiệm thanh toán lại giá trị tài sản có trên đất cho ông Đ, bà L.

[3] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T và ông Nguyễn Văn N là có căn cứ chấp nhận một phần.

Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần.

[4] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc sửa bản án sơ thẩm là phù hợp.

[5] Về chi phí tố tụng: Số tiền đo đạc, định giá tài sản là 5.767.000 đồng (năm triệu bảy trăm sáu mươi bảy nghìn đồng), bị đơn ông Đỗ Văn Đ phải chịu nhưng do nguyên đơn ông Phan Văn Đ đã tạm nộp tạm ứng số tiền trên nên bị đơn ông Đ phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn ông Đ số trên.

[6] Án phí sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của mình mà không được Tòa án chấp nhận. Tuy nhiên, bị đơn ông Đỗ Văn Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim L là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên bị

đơn ông Đỗ Văn Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim L thuộc trường hợp được miễn án phí.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T và ông Nguyễn Văn N không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 121, 122, 129, 137, 342, 356, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Điều 129 và Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015.

- 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 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T và ông Nguyễn Văn N.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2020/DS-ST ngày 27/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn Đ với bị đơn ông Đỗ Văn Đ. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đỗ Văn Đ và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim L đối với ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị Đ.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn Đ, bà Lê Thị Kim L với ông Nguyễn Văn N ngày 01/02/2010 được Văn phòng Công chứng B chứng thực số 00001497, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng thế chấp số DA1/0034/HĐBĐ/02 ngày 30/3/2011, số công chứng 00003540, quyền số 03 TP/SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng B ngày 30/3/2011 vô hiệu đối với diện tích đất 1.027m² thuộc thửa 4589 (88), tờ bản đồ số 16-7 tọa lạc tại khu phố a, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vị trí B trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2001 giữa ông Phan Văn Đ với ông Đỗ Văn Đ. Ông Phan Văn Đ được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 1.027m² (đất CLN) thuộc thửa đất 4589 (88), tờ bản đồ số 16-7 và toàn bộ tài sản trên đất tọa lạc tại khu phố a, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vị trí B trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Đ, một phần yêu cầu phản tố ông Đỗ Văn Đ và một phần yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Kim L đối với ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị Đ và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn Đ, bà Lê Thị Kim L với ông Nguyễn Văn N ngày 01/02/2010 được Văn phòng Công chứng B chứng thực số 00001497, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng thế chấp số DA1/0034/HĐBĐ/02 ngày 30/3/2011, số

công chứng 00003540, quyển số 03 TP/SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng B ngày 30/3/2011 đối với diện tích đất 1.510,4m² thuộc thửa đất 4589 (88), tờ bản đồ số 16-7 tại khu phố a, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vị trí A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.3. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00850 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 08/9/2010 cho ông Nguyễn Văn N để điều chỉnh theo quy định của pháp luật.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

2.4. Ông Đỗ Văn Đ và bà Lê Thị Kim L phải trả lại cho ông Nguyễn Văn N số tiền 244.870.733 đồng (hai trăm bốn mươi bốn triệu tám trăm bảy mươi nghìn bảy trăm ba mươi ba đồng) và bồi thường thiệt hại là 6.039.564.633 đồng (sáu tỷ không trăm ba mươi chín triệu năm trăm sáu mươi bốn nghìn sáu trăm ba mươi ba đồng). Tổng cộng là 6.284.435.366 đồng (sáu tỷ hai trăm tám mươi bốn triệu bốn trăm ba mươi lăm nghìn ba trăm sáu mươi sáu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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.

2.5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T đối với Công ty TNHH Thương mại Sản xuất May H về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

- Buộc Công ty TNHH Thương mại Sản xuất May H phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T tổng số tiền đến ngày 22/10/2020 là 13.148.272.093 đồng (mười ba tỷ một trăm bốn tám triệu hai trăm bảy hai nghìn không trăm chín ba đồng). Trong đó nợ gốc là 3.998.367.422 đồng (ba tỷ chín trăm chín mươi tám triệu ba trăm sáu mươi bảy nghìn bốn trăm hai mươi hai đồng), nợ lãi trong hạn là 288.900.494 đồng (hai trăm tám mươi tám triệu chín trăm nghìn bốn trăm chín mươi bốn đồng), nợ lãi quá hạn là 8.861.004.177 đồng (tám tỷ tám trăm sáu mươi một triệu không trăm lẻ bốn nghìn một trăm bảy mươi bảy đồng) theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số HM11/0034/DA ngày 30/3/2011.

- Buộc Công ty TNHH Thương mại Sản xuất May H phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ gốc còn lại theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T kể từ ngày 22/10/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Trường hợp Công ty TNHH Thương mại Sản xuất May H không thanh toán khoản nợ trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 1.510,4m² (trong đó có 300m² đất ONT và 1.210,4m² đất CLN) cùng các tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất 4589 (88), tờ bản đồ số 16-7 tọa lạc tại khu phố a, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00850 ngày 08/9/2010 do Ủy ban nhân dân

thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn N theo Hợp đồng thế chấp số DA1/0034/HĐBĐ/02 ngày 30/3/2011 số công chứng 00003540, quyền số 03 TP/SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng B ngày 30/3/2011 và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã (nay là thành phố) T ngày 30/3/2011. Khi xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất thì có trách nhiệm thanh toán lại giá trị tài sản có trên đất cho ông Đỗ Văn Đ và bà Lê Thị Kim L (vị trí A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Giành quyền ưu tiên cho ông Đỗ Văn Đ và bà Lê Thị Kim L được quyền mua quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.510,4m² (trong đó có 300m² đất ONT và 1.210,4m² đất CLN) thuộc thửa đất 4589 (88), tờ bản đồ số 16-7 tọa lạc tại khu phố a, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản về việc bán và các điều kiện bán tài sản thế chấp.

3. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Đỗ Văn Đ phải chịu tổng số tiền do đặc, định giá tài sản là 5.767.000 đồng (năm triệu bảy trăm sáu mươi bảy nghìn đồng). Nguyên đơn ông Phan Văn Đ đã tạm nộp số tiền trên nên bị đơn ông Đỗ Văn Đ phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn ông Phan Văn Đ số tiền 5.767.000 đồng (năm triệu bảy trăm sáu mươi bảy nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Phan Văn Đ không phải nộp án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn ông Phan Văn Đ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0022048 ngày 22/5/2018 (do ông Phạm Hữu Tuấn M nộp thay) và số tiền 21.300.000 đồng (hai mươi một triệu ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0022725 ngày 25/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tt, tỉnh Bình Dương (do ông Phạm Hữu Tuấn M nộp thay).

- Ông Đỗ Văn Đ và bà Lê Thị Kim L được miễn án phí sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị Đ phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), tiền án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 54.880.000 đồng (năm mươi bốn triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0041730 ngày 12/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương (do bà Dương Thị Hải L nộp thay). Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T số tiền 54.580.000 đồng (năm mươi bốn triệu năm trăm tám mươi nghìn đồng).

- Công ty TNHH Thương mại Sản xuất May H phải chịu số tiền 121.148.272 đồng (một trăm hai mươi một triệu một trăm bốn mươi tám nghìn hai trăm bảy mươi hai đồng).

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0050683 ngày 01/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương (do bà Dương Thị Hải L nộp thay).

Trả lại cho ông Nguyễn Văn N số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0050918 ngày 10/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương (do ông Lê Thành D nộp thay).

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.

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

Nơi nhận:

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

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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết