

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NHƠN TRẠCH
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 31/2020/DS-ST

Ngày: 09/10/2020

V/v: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
hủy 01 phần hợp đồng thế chấp
QSD đất và tài sản gắn liền với đất”

**NHÂN D2
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NHƠN TRẠCH, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lợi

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Điệp

Bà Trần Thanh Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu - Là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hương Thủy - Kiểm sát viên.

Từ ngày 05 đến ngày 09 tháng 10 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 219/2016/TLST — DS ngày 02/11/2016 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy 01 phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” theo Quyết định xét xử số 18/2019/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 39/2019/QĐST- DS ngày 13/6/2019; Thông báo mở lại phiên tòa số 552/2020/TB-TA ngày 23/6/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 578/2020/QĐST – DS ngày 22/7/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 635/2020/QĐST- DS ngày 06/8/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 813/2020/QĐST- DS ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1969

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan D2, sinh năm 1969

Cùng địa chỉ: 60/20, đường N, phường 4, Thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-VT.

2. *Bị đơn:* Bà Trần Thị V, sinh năm 1957

Nơi đăng ký HKTT: Số 1273/13A ấp B, xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Tạm trú: 6/13 đường N, phường T, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa – VT.

Địa chỉ liên lạc: Số 10 đường N, phường T, Thành phố VT, tỉnh Bà Rịa-VT.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Đức Chí – Văn phòng luật sư Đức Chí Tâm thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa – VT.

Địa chỉ: 209/7 B, phường 8, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa – VT.

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

- Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1968

Địa chỉ: Số 747/4, đường T, phường 9, Thành phố VT, tỉnh Bà Rịa- VT.

Tạm trú: 63/5 N, phường 9, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa – VT.

- Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Xây dựng Việt Nam (tên viết tắt Ngân hàng xây dựng)

Địa chỉ: Số 145- 147- 149, H, phường 2, Thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T2- Chủ tịch hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền thường xuyên:

Ông Phạm Quyết T3, Giám đốc Khối Công nợ Ngân hàng Thương mại TNHH Một Thành Viên Xây dựng V Nam.

(Văn bản ủy quyền Số: 13/2017/GUQ-CTHĐTV ngày 01/9/2017; Văn bản ủy quyền số 16/2019/GUQ-CTHĐTV ngày 12/6/2019)

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Nguyễn Văn S, phó phòng Công nợ Ngân hàng thương mại TNHH Một Thành Viên Xây dựng Việt Nam.

Bà Tô Kiều S – chuyên viên phòng công nợ Ngân hàng thương mại TNHH Một Thành Viên Xây dựng V Nam

Địa chỉ: Số 10, đường L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 01/6/2020)

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

Địa chỉ: Khu trung tâm hành chính huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

4. *Người làm chứng:*

- Bà Trần Thị V, sinh năm 1965

Địa chỉ: số 6/13 đường N, phường T, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Bà Lê Thị P, sinh năm 1965

Địa chỉ: 491/11 đường T, phường TN, Thành phố VT, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

(ông D2, Luật sư C, bà S có mặt; Bà V, bà T, Chi cục thi hành án Dân sự huyện N, bà V2, bà P vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo các đơn khởi kiện ngày 20/8/2016 và các đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 24/9/2016, ngày 22/11/2016), ngày 01/12/2018, ngày 06/8/2020*

của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D, các lời khai khác có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn bà D có ông Phan D2 đại diện trình bày:

Qua quen biết gia đình bà V nhiều năm thì bà V nói có nhiều đất nông nghiệp ở xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (sổ đỏ xã P giữ) muốn bán phần đất này để trả nợ. Khoảng tháng 9/2014 bà D và bà T đến P để xem đất và thỏa thuận giao dịch lô đất này. Ngày 10/9/2014 hai bên thống nhất bà V chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 68, tờ bản đồ số 111, xã P, huyện Nhơn Trạch diện tích 6.901m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 374207 ngày 30/12/2011 do UBND huyện Nhơn Trạch cấp cho bà V đứng tên cho bà D, giá thỏa thuận là 1.000.000.000đồng (một tỷ đồng). Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay ngày 10/9/2014 (bản chính Bút lục 40). Cùng ngày 10/9/2014 bà V đã nhận đủ số tiền 1.000.000.000đồng (một tỷ đồng) của bà D (bản chính Bút lục 42).

Bà V nói sổ đỏ đang làm thủ tục cấp đổi và hiện UBND xã P giữ và nhiều lần hứa giao sổ đỏ để sang tên đăng bộ diện tích trên cho bà D nhưng không thực hiện. Qua quá trình tranh chấp tại Tòa án thì bà D biết được thửa đất 68, tờ bản đồ số 111 xã P, huyện Nhơn Trạch bà V đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đại Tín – CN VT (nay là Ngân hàng xây dựng) theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số VTA.QB.982005/2011/HĐTC ngày 20/5/2011 và được Tòa án nhân dân thành phố VT giải quyết theo quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 18/2012/QĐST – KDTM ngày 03/12/2012 và hiện đang bị Chi cục thi hành án dân sự huyện N lập thủ tục kê biên thi hành án để thu hồi khoản nợ cho Ngân hàng .

Nay bà D yêu cầu Tòa án tuyên giao dịch dân sự xác lập ngày 10/9/2014 giữa bà D và bà V đối với diện tích đất 6.901m² thửa mới 68, tờ bản đồ số 111, xã P là vô hiệu. Buộc cá nhân bà V có trách nhiệm trả lại cho cá nhân bà D số tiền gốc đã nhận là 1.000.000.000đồng.

Bà V có lỗi vì che giấu không thông báo cho bà D biết tài sản này đang thế chấp ở ngân hàng và bà D cũng có lỗi về việc không tra cứu thông tin địa chính đối với diện tích đất thuộc thửa 68, tờ bản đồ số 111, xã P có được phép giao dịch, chuyển nhượng hay không dẫn đến hậu quả giao dịch dân sự xác lập ngày 10/9/2014 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm. Hai bên cùng có lỗi do đối tượng giao dịch không thể thực hiện được nên không phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại của bà V cho bà D đối với số tiền 4.161.300.000đồng theo chứng thư thẩm định giá ngày 05/11/2018. Bà D chỉ yêu cầu tuyên giao dịch dân sự giữa bà D và bà V ngày 10/9/2014 là vô hiệu, buộc bà V khôi phục tình trạng ban đầu trả lại số tiền gốc đã nhận 1.000.000.000đồng cho cá nhân bà D.

Bà D xin rút 01 phần yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hủy 01 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số VTA.QB.982005/2011/HĐTC ngày 20/5/2011 giữa Ngân hàng TMCP Đại Tín – CN VT (Nay là Ngân hàng xây dựng) và bà Trần Thị V.

*** Bị đơn bà Trần Thị V trình bày tại các tài liệu có tại hồ sơ vụ án thể hiện:**

Bà V khai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2014 giữa bà D và bà V đối với diện tích 6.901m² thửa mới 68, tờ bản đồ số 111 xã P thì tại phần bên chuyển nhượng do bà viết và ký tên. Việc ký kết hợp đồng này là có thật, tuy nhiên hợp đồng này là giả tạo để ông D2 (chồng bà D) làm giấy tờ nhà đất tại số 131A và 129C đường T, phường 5, TP. VT, sau khi làm giấy tờ xong thì bà sẽ giao cho ông D2 phần đất 6.901m² thửa 68, tờ bản đồ 111, xã P với giá 1.000.000.000đồng. Việc thỏa thuận này hai bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau, không lập giấy tờ gì. Khi hai bên xác lập giao dịch ngày 10/9/2014 phần diện tích đất 6.901m² thửa mới 68, tờ bản đồ số 111, xã P bà đã thế chấp tại Ngân hàng Đại Tín (nay đổi tên là Ngân hàng xây dựng) năm 2011, hiện nay đang bị Cơ quan thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch kê biên để thu hồi khoản nợ cho ngân hàng.

Bà xác định giấy nhận tiền ngày 10/9/2014 có nội dung “Tôi Trần Thị V đã nhận tiền 1.000.000.000 một tỷ đồng chẵn hợp đồng lô đất Nhơn Trạch, P đã nhận đủ tiền” chữ viết do bà V viết, chữ ký V và ghi họ tên Trần Thị V phần bên nhận là do bà ký; còn chữ ký và chữ viết bên giao tiền do bà D ký và ghi rõ họ tên Nguyễn Thị D. Nhưng thực tế giữa bà và bà D không có việc giao tiền và giao đất.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà D thì bà V đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2014. Do hợp đồng được lập giữa hai bên là giả tạo, không có việc giao nhận số tiền 1.000.000.000đồng nên bà V không đồng ý trả số tiền này cho bà D.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc T trình bày tại hồ sơ:**

Qua sự làm ăn với bà D, bà D nói bà V có đất ở P muốn bán nên ngày 06/9/2014 bà cùng bà D lên xã P để xem đất. Được biết phần đất này có thể mở đường làm cảng nên bà hùn mua lô đất mà hiện nay đang tranh chấp và được Tòa án thụ lý giải quyết. Bà đã hùn với bà D 02 lần tiền, vào ngày 16/9/2014 là 150.000.000đồng, ngày 01/10/2014 là 100.000.000đồng; tổng cộng là 250.000.000đồng. Số tiền 250.000.000đồng là tiền của cá nhân bà, không phải tiền chung của bà và chồng là ông Long. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2014 và biên nhận tiền ngày 10/9/2014 là do bà D trực tiếp thực hiện, bà không tham gia.

Việc bà D khởi kiện bà V thì bà không có ý kiến gì, còn việc bà hùn tiền với bà D đó là việc riêng giữa bà và bà D. Bà xác định không có yêu cầu khởi kiện gì trong vụ án này, bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết và giao toàn quyền cho bà D, vì quan hệ giữa bà và bà D là bạn bè nên các bà tự giải quyết với nhau, bà không có yêu cầu khởi kiện độc lập trong vụ án này và xin vắng mặt khi xét xử.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Xây dựng V Nam do bà Sương đại diện trình bày :**

Bà V ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số VTA.QB.982005/2011/HĐTC ngày 20/5/2011 cho Ngân hàng TMCP Đại Tín – CN VT (Nay là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV xây dựng Việt Nam– CN VT) tài sản gồm các thửa cũ số 85, 86, 134, 135, 136, 111, 162, 163, 164, 193, 194, 216, 217, 218, 219, 220, 278 tờ bản đồ số 40, 41 xã P để vay số tiền 1.700.000.000đồng. Do bà V không có khả năng trả nên Ngân hàng đã khởi kiện bà V đến Tòa án nhân dân thành phố VT và đã được Tòa án nhân dân thành phố VT giải quyết theo quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 18/2012/QĐST – KDTM ngày 03/12/2012. Theo đó bà V phải trả cho ngân hàng số tiền nợ gốc và lãi là 2.159.760.574 đồng. Bà V đồng ý sử dụng tài sản thế chấp để ngân hàng xử lý thu hồi nợ.

Ngày 03/01/2013 Ngân hàng đã có đơn yêu cầu thi hành án Quyết định số 18/2012/QĐST – KDTM ngày 03/12/2012 của Tòa án nhân dân thành phố VT. Ngày 21/01/2013 Chi cục thi hành án dân sự thành phố VT đã ủy thác thi hành án số 25/QĐ- CCTHA cho Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch thi hành án theo quy định.

Do phát sinh tranh chấp giữa bà D và bà V nên đến thời điểm này thì chưa thi hành án được đối với tài sản đã thế chấp đảm bảo khoản vay. Giao dịch giữa bà D và bà V ký ngày 10/9/2014 là vô hiệu ngay từ đầu nên đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà D và bà V là vô hiệu.

****Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự huyện N trình bày tại văn bản số 177/CC.THADS ngày 19/3/2018 (bút lục 291) và văn bản số 377/CC – THADS ngày 24/9/2018 (BL 396) có tại hồ sơ vụ án thể hiện:***

Chi cục thi hành án dân sự huyện N thụ lý giải quyết bản án (quyết định) số 18/QĐST- KDTM ngày 03/12/2012 của Tòa án nhân dân Thành phố VT do Chi cục thi hành án dân sự thành phố VT ủy thác đến. Nội Dng: Bà Trần Thị V - DNTN thương mại Trung Hiếu phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đại Tín – CN VT (Nay là Ngân hàng TM TNHH MTV xây dựng V Nam) số tiền 2.159.760.574 đồng

Bà V ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số VTA.QB.982005/2011/HĐTC ngày 20/5/2011 cho Ngân hàng TMCP Đại Tín – CN VT (Nay là Ngân hàng xây dựng – CN VT) tài sản gồm các thửa cũ số 85, 86, 134, 135, 136, 111, 162, 163, 164, 193, 194, 216, 217, 218, 219, 220, 278 tờ bản đồ số 40, 41 xã P.

Ngày 08/5/2009 bà V có đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Diện tích tranh chấp với bà D là thửa số 85, 86, 134 tờ bản đồ số 40 xã P (bản đồ địa chính thành lập năm 1997 và thửa số 162 tờ bản đồ số 41 (bản đồ địa chính thành lập năm 2008) xã P tương ứng với thửa mới 68 tờ bản đồ số 111 xã P (bản đồ địa chính thành lập năm 2008) diện tích 6.901m² được UBND huyện Nhơn Trạch cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất số BH 374207 số vào sổ CH 05776 ngày 30/12/2011 đã bị thu hồi 746m² cắt thửa 68 tờ bản đồ số 111 theo

quyết định số 2063/QĐ- UBND ngày 06/5/2014 của UBND huyện Nhơn Trạch (dự án Cao tốc Bến Lức – Long Thành), diện tích còn lại trong giấy chứng nhận QSD đất là 6.155m².

Hiện nay, bà V đã thanh toán được 1.084.578.000 đồng cho ngân hàng. Chi cục thi hành án dân sự đang tiến hành lập thủ tục kê biên tài sản thế chấp của bà V để đảm bảo thi hành án số tiền còn lại và lãi suất cho ngân hàng. Thửa 68 tờ bản đồ số 111, xã P diện tích còn lại 6.155m² là tài sản đảm bảo đã thế chấp cho Ngân hàng xây dựng.

**** Người làm chứng bà Trần Thị V2 khai tại hồ sơ vụ án thế hiện:***

Bà là em ruột của bà V. Toàn bộ quá trình làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2014 và ký hợp đồng cũng như nội Dung trong hợp đồng là do bà là người trực tiếp giao dịch. Về chữ ký và chữ viết Trần Thị Vui tại cột người làm chứng là của bà, chữ ký bên cột chuyển nhượng là của bà Trần Thị V. Bà quen biết bà Phụng và muốn nhờ làm thủ tục giấy tờ nhà đất tại số 131A và 129C đường Trần Phú, phường 5, TP. VT thì bà P nói quen ông Phan D2. Ông Phan D2 yêu cầu phí là 1.000.000.000 đồng nên ngày 10/9/2014 ông Phan D2 điện cho bà P gọi bà và bà V đến nhà ông D2 ký hợp đồng làm thủ tục giấy tờ 02 căn nhà, ông D2 yêu cầu ghi hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, mặc dù ông D2 biết đất ghi trong hợp đồng đã thế chấp tại Ngân hàng Đại Tín (nay đổi tên là Ngân hàng xây dựng), hiện nay diện tích đất trên đang bị ngân hàng phát mãi.

Bà xác định giấy nhận tiền ngày 10/9/2014 có nội dung “ Tôi Trần Thị V đã nhận tiền 1.000.000.000 một tỷ đồng chẵn hợp đồng lô đất Nhơn Trạch, P đã nhận đủ tiền” chữ viết do bà viết, chữ ký V và ghi họ tên Trần Thị V phần bên nhận là do bà V ký; còn chữ ký và chữ viết bên giao tiền do bà D ký và ghi rõ họ tên Nguyễn Thị D. Nhưng thực tế giữa bà V và bà D không có việc giao tiền và giao đất.

**** Người làm chứng bà Lê Thị P khai tại hồ sơ:***

Bà và bà V, bà V2 là bạn bè. Trong lúc bà V đang bị phát mãi tài sản tại số 131A và 129C đường Trần Phú, phường 5, TP. VT thì ông D2 có gặp bà V ở bên ngoài Tòa án Tp VT, nên ông D2 có điện thoại cho bà nói để ông D2 làm thủ tục 02 căn nhà đó cho. Ông D2 thỏa thuận phí là 600.000.000 đồng, sau đó lên 1.000.000.000 đồng. Ngày 10/9/2014 ông D2 điện thoại cho bà nói bà điện thoại cho bà V, bà Vui đến nhà ông D2 để làm hợp đồng nhưng lúc đó bà không đến kịp, khi bà đến thì chỉ nghe kể lại là đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2014, bà nghe ông D2 nói ký hợp đồng để làm tin, bà không nghe bà V hay bà Vui nói nhận tiền gì cả.

**** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thị V trình bày:***

Nguồn gốc diện tích đất 38.500m² gồm các thửa cũ số 85, 86, 134, 135, 136, 111, 162, 163, 164, 193, 194, 216, 217, 218, 219, 220, 278 tờ bản đồ số 40, 41 xã P được UBND huyện Nhơn Trạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 319089 cho bà Trần Thị V năm 2002. Ngày 08/6/2009 bà V đã xin cấp đổi.

Năm 2011 bà V là chủ DNTN TM Trung Hiếu đã ký hợp đồng thế chấp tài sản toàn bộ diện tích đất 38.500m² cho Ngân hàng Đại Tín (nay là Ngân hàng xây dựng) để vay số tiền 1.700.000.000 đồng. Ngày 30/12/2011 UBND huyện Nhơn Trạch đã cấp đổi cho bà V nhiều giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở khác nhau. Phần đất diện tích 6.901m² thửa mới 68 tờ bản đồ số 111 xã P theo giấy chứng nhận QSD đất số BH 374207 số vào sổ CH 05776 ngày 30/12/2011 đã bị thu hồi 746m², cắt thửa 68 tờ bản đồ số 111 theo Quyết định số 2063/QĐ- UBND ngày 06/5/2014 của UBND huyện Nhơn Trạch (dự án Cao tốc Bến Lức – Long Thành), diện tích còn lại trong giấy chứng nhận QSD đất là 6.155m².

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2014 giữa bà D và bà V có nội dung sơ sài, câu thả, đây là hợp đồng giả tạo để cho ông D2 (chồng bà D) thực hiện công việc ủy quyền khác theo hợp đồng ủy quyền ngày 15/9/2014 giữa bà V và ông D2.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2014 và giấy nhận tiền ngày 10/9/2014 : chữ ký, chữ viết Trần Thị V tại cột bên chuyển nhượng và cột bên nhận tiền đúng là chữ ký và chữ viết của bà Trần Thị V, tuy nhiên đây là hợp đồng giả tạo, giữa bà V và bà D không có giao tiền và đất trên thực tế.

Hơn nữa, khi hai bên xác lập giao dịch ngày 10/9/2014 thì phần đất này bà V đã thế chấp cho Ngân hàng xây dựng năm 2011 và 01 phần đất của thửa 68 tờ bản đồ số 111, xã P đã bị thu hồi. Từ đó, cho thấy hợp đồng xác lập giữa bà D và bà V ngày 10/9/2014 chỉ để làm tin, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ nào nên nội dung hợp đồng sơ sài, không chau chuốt, bà V ký hợp đồng cũng không quan tâm về nội dung.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 10/9/2014 giữa bà D và bà V là hợp đồng giả tạo, bà D yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu là phù hợp. Do bà V ký hợp đồng ngày 10/9/2014 để làm tin và không có việc giao nhận tiền nên không có trách nhiệm hoàn trả số tiền 1.000.000.000 đồng cho bà D và không bồi thường thiệt hại. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà D.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng ở giai đoạn sơ thẩm là cần khắc phục vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên giao dịch dân sự xác lập ngày 10/9/2014 giữa bà D và bà V là vô hiệu do vi phạm về hình thức, điều cấm của pháp luật và có đối tượng giao dịch không thể thực hiện được. Buộc bà V khôi phục lại tình trạng ban đầu, phải trả cho bà D số tiền 1.000.000.000 đồng và đình chỉ 01 phần

yêu cầu khởi kiện của bà D về tranh chấp hủy 01 phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị V và Ngân hàng TMCP Đại Tín – CN VT (nay là Ngân hàng xây dựng) do bà D có đơn rút 01 phần yêu cầu khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: nguyên đơn bà Nguyễn Thị D khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy 01 phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 6.901m², thửa 68, tờ bản đồ 111, xã P. Tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự có liên quan đến đối tượng là bất động sản. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và bà V xác lập ngày 10/9/2014 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005. Căn cứ vào Điều 136 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện giải quyết vụ án không bị hạn chế.

[1.3] Về tư cách đương sự tham gia tố tụng trong vụ án: Bà Nguyễn Thị D là người khởi kiện tham gia với tư cách là nguyên đơn; bà Trần Thị V là người bị kiện nên tham gia với tư cách là bị đơn. Bà T là người hùn tiền để cùng bà D nhận chuyển nhượng đất của bà V, Ngân hàng TNHH MTV Xây dựng Việt Nam (gọi tắt ngân hàng xây dựng) và chi Cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch liên quan đến xử lý tài sản là quyền sử dụng đất thửa 68, tờ bản đồ 111, xã P để thu hồi nợ cho Ngân hàng Xây dựng nên bà T, Ngân hàng xây dựng, Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

* Những người tham gia tố tụng khác : Ông Nguyễn Đức C tham gia với tư cách là người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà V. Bà Trần Thị V2, bà Lê Thị P theo lời khai của bà V là người biết các tình tiết liên quan đến nội Dng vụ việc và đề nghị Tòa án triệu tập tham gia với tư cách là người làm chứng. Do đó, Tòa án đưa bà V2, bà P tham gia với tư cách là người làm chứng trong vụ án.

* Đối với ông Phan D2 là chồng của bà D thì ông thừa nhận ngày 15/9/2014 bà V, bà Vui có ký giấy ủy quyền cho ông thời hạn 5 năm để ông liên hệ Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – VT làm việc liên quan đến đơn đề nghị xem xét thủ tục giám đốc thẩm nhà đất tại số 131A và 129C đường T, phường 5, TP. VT. Vụ việc này ông D2 đã hoàn thành xong. Bà V không có chứng cứ nào xác định bà V và bà D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2014 đối với phần đất 6.901m² thửa cũ 85 (mới 68), tờ bản đồ cũ số 40 (mới 111) xã P có liên quan đến thỏa thuận ủy quyền đã ký ngày 15/9/2014 giữa bà V và ông D2. Ông D2 xác định số tiền 1.000.000.000 đồng bà D giao cho bà V là số tiền cá nhân bà D không phải là tài sản chung vợ chồng và đề nghị Tòa

án giải quyết cho cá nhân bà D, việc giải quyết tranh chấp không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của ông D2. Do ông D2 không liên quan trong vụ án nên cá nhân ông D2 không tự mình đề nghị hoặc các đương sự khác trong vụ án đề nghị và Tòa án xét thấy ông D2 không liên quan trong vụ án nên không đưa ông D2 tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đối với ông Lê Quang V2 là chồng của bà V. Tại bút lục 201 ông khai: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2014 giữa bà V và bà D thì ông không biết, không liên quan. Theo tài liệu Tòa án thu thập được thì phần đất thuộc thửa mới 68, tờ bản đồ mới 111, xã P trước đây sổ đỏ đứng tên bà V, khi cấp đổi lại đứng tên bà V và ông V2. Tuy nhiên bà D khởi kiện yêu cầu tuyên giao dịch dân sự giữa bà D và bà V xác lập ngày 10/9/2014 là vô hiệu, buộc cá nhân bà V phải trả cho cá nhân bà D số tiền đã nhận 1.000.000.000 đồng nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của ông Vinh. Trong quá trình tố tụng ông V2 và các đương sự khác không đề nghị Tòa án đưa ông V2 tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do đó, Tòa án xét thấy ông V2 không liên quan trong vụ án nên không đưa ông Vinh tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ông Đặng Hoàng L là chồng của bà T, tại bản tự khai ngày 10/7/2020 ông Long xác định số tiền 250.000.000 đồng bà T hùn mua đất chung với bà D là số tiền của cá nhân bà T, không phải là tài sản chung vợ chồng, ông không liên quan trong vụ án. Trong quá trình tố tụng ông L và các đương sự khác không đề nghị Tòa án đưa ông L tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tòa án xét thấy ông L không liên quan trong vụ án nên không đưa ông L tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.4] Sự có mặt của các đương sự tại phiên tòa: Tòa án đã triệu tập hợp lệ 02 lần cho bị đơn bà Trần Thị V, Chi cục thi hành án dân sự huyện N, người làm chứng bà Trần Thị V2, bà Lê Thị P2 nhưng vắng mặt ; bà Nguyễn Thị Ngọc T có đơn xin xét xử vắng mặt, nên căn cứ vào Điều 228, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xử vắng mặt bà V, Chi cục thi hành án Dân sự huyện Nhơn Trạch, bà T, bà Vui, bà Phụng theo quy định.

[1.5] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 06/8/2020 của bà D và tại phiên tòa phía nguyên đơn bà D có đơn xin rút 01 phần yêu cầu khởi kiện về “tranh chấp hủy 01 phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số VTA.QB.982005/2011/HĐTC ngày 20/5/2011 cho Ngân hàng TMCP Đại Tín – CN VT (nay là Ngân hàng xây dựng)” nên Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện: nguyên đơn bà Nguyễn Thị D khởi kiện bị đơn bà Trần Thị V yêu cầu tuyên giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và bà V xác lập ngày 10/9/2014 liên quan đến diện

tích đất 6.901m² thửa mới 68, tờ bản đồ mới số 111 xã P là vô hiệu. Buộc bà V trả cho bà D số tiền đã nhận 1.000.000.000 đồng

Thời điểm hai bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2014, do đó áp dụng Luật đất đai năm 2013 và Bộ luật dân sự năm 2005 để xem xét về hình thức và nội Dng của giao dịch.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2014 giữa bà D và bà V đối với diện tích đất 6.901m² thửa mới 68, tờ bản đồ mới 111, xã P :

- Về hình thức hợp đồng: hai bên chỉ lập giấy tay, chỉ có chữ ký của bà D, bà V. Hợp đồng không được chứng thực theo quy định tại Điều 689 của Bộ luật dân sự 2005, không đảm bảo theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự 2005 và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Nên giao dịch dân sự xác lập giữa bà D và bà V ngày 10/9/2014 là vô hiệu do không tuân thủ hình thức của giao dịch quy định tại các Điều 134, 137 của BLDS 2005.

- Về nội dung hợp đồng ngày 10/9/2014: Bà D và bà V thừa nhận giữa hai bên có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2014 với nội Dng: Bà V chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D diện tích đất 6.901m², thửa 68, tờ bản đồ số 111 xã P, do UBND huyện Nhơn Trạch cấp số BH 374207 ngày 30/11/2011 với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Hình thức thanh toán 01 lần. Chữ ký bên chuyển nhượng là của bà V; chữ ký bên nhận chuyển nhượng là của bà D.

Bà V xác định việc hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2014 giữa bà D và bà V là có thật. Bà V là người lập biên nhận tiền ngày 10/9/2014 với nội Dng “Tôi Trần Thị V nhận tiền 1.000.000.000 một tỷ đồng chẵn hợp đồng lô đất Nhơn Trạch, P đã nhận đủ tiền”. Tuy nhiên, theo bà V việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2014 là hợp đồng giả tạo nhằm làm tin cho ông D2 (chồng bà D) có trách nhiệm làm giấy tờ địa chỉ số 131A và 129C đường Trần Phú, phường 5, TP. VT, là hợp đồng để làm tin không có việc giao đất 6.901m² thửa 68, tờ bản đồ 111 xã P và giao số tiền 1.000.000.000 đồng vì tài sản này bà V đã thế chấp tại Ngân hàng Đại Tín (nay đổi tên là Ngân hàng xây dựng) năm 2011 trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2014, hiện nay diện tích đất trên đang bị kê biên để thi hành án. Do đó, tại mặt sau của hợp đồng ngày 10/9/2014 ghi “nếu không hoàn thành hủy hết toàn bộ”, chữ ký ở dưới dòng chữ này là của bà D.

Tuy nhiên, phía bà D và ông D2 không chấp nhận lời khai này và xác định đây là lời khai nài của bà V vì giữa bà D và bà V có quan hệ quen biết từ trước. Ông D2 thừa nhận ngày 15/9/2014 bà V, bà Vui có ký giấy ủy quyền cho ông thời hạn 5 năm để ông liên hệ Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – VT làm việc liên quan đến đơn đề nghị xem xét thủ tục giám đốc thẩm. Vụ việc này ông D2 đã hoàn thành xong, ông xác định không liên quan gì đến phần đất 6.901m², thửa 68, tờ bản đồ 111, xã P giữa bà V và bà D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2014.

Theo Kết quả giám định số 2664/C54B ngày 07/8/2018 của Tổng cục cảnh sát – Phân viện Khoa học hình sự tại TP.HCM (BL 354): không đủ cơ sở kết luận chữ ký dưới nội Dng “nếu không hoàn thành hủy hết toàn bộ” trên tài liệu cần giám định “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 10/9/2014 so với chữ ký Nguyễn Thị D trên 03 tài liệu dùng làm mẫu so sánh có phải cùng một người ký ra hay không.

Ngoài lời khai của bà V cho rằng giao dịch dân sự giữa bà D và bà V xác lập ngày 10/9/2014 là giả tạo thì phía bà V không có chứng cứ nào khác chứng minh cho lời khai của mình là có căn cứ. Lời khai của người làm chứng bà V2, bà P2 không có cơ sở để xác định giao dịch ngày 10/9/2014 giữa bà D và bà V là giả tạo.

Từ đó, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định giao dịch dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà V và bà D ngày 10/9/2014 đối với diện tích 6.901m², thửa 68, tờ bản đồ 111, xã P là có thật. Tuy nhiên, tại thời điểm xác lập giao dịch thì phần diện tích đất 6.901m², thửa 68, tờ bản đồ 111 xã P bà V đã thế chấp cho Ngân hàng Đại Tín (Nay là Ngân hàng xây dựng) theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số VTA.QB.982005/2011/HĐTC ngày 20/5/2011 và đã được Tòa án nhân dân thành phố VT giải quyết theo quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 18/2012/QĐST – KDTM ngày 03/12/2012. Như vậy giao dịch dân sự được xác lập giữa bà D và bà V ngày 10/9/2014 là vi phạm điều cấm của pháp luật và đối tượng giao dịch không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2005 nên vô hiệu. Như vậy, hình thức và nội Dng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2014 giữa bà D và bà V không đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và bà V là vô hiệu tại thời điểm giao dịch theo quy định tại Điều 127, Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005. Hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

Xét yêu cầu khởi kiện của bà D về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2014 giữa bà D và bà V là vô hiệu và buộc cá nhân bà V phải trả cho cá nhân bà D số tiền đã nhận 1.000.000.000 đồng là có cơ sở nên chấp nhận.

- Xét bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường: tại thời điểm giao dịch ngày 10/9/2014 bà V biết phần diện tích đất 6.901m², thửa 68, tờ bản đồ 111 xã P bà V đã thế chấp cho Ngân hàng xây dựng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số VTA.QB.982005/2011/HĐTC ngày 20/5/2011 và đã được Tòa án nhân dân thành phố VT giải quyết theo quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 18/2012/QĐST – KDTM ngày 03/12/2012, hiện nay tài sản này do Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch đang thi hành để thu hồi nợ cho Ngân hàng xây dựng. Bà V biết rằng đối tượng của giao dịch này là không thể thực hiện được nhưng không thông báo cho bà D biết. Tuy nhiên, theo quy định của pháp luật đất đai quyền tra cứu thông tin địa chính là

của người dân, đối tượng giao dịch hợp đồng liên quan là bất động sản thì phía bà D buộc phải biết về đối tượng hợp đồng có thực hiện được hay không. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2005 hợp đồng dân sự giữa bà D và bà V xác lập ngày 10/9/2014 vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được, cả hai cùng có lỗi, không có thiệt hại xảy ra nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

[3] Về chi phí tố tụng khác:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản là 25.500.000 đồng, bà D phải chịu (bà D đã nộp xong).
- Chi phí giám định là 1.900.000 đồng bà V phải chịu (đã nộp xong).
- Chi phí thu thập tài liệu chứng cứ là 353.500 đồng bà V phải chịu, nộp trả lại cho bà D.

[4] Về án phí: Bà V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 42.000.000 đồng (bốn mươi hai triệu đồng). Do bà V là người cao tuổi thuộc trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án nên miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 42.000.000 đồng (bốn mươi hai triệu đồng) cho bà V.

Do yêu cầu khởi kiện của bà D được chấp nhận nên bà D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho bà D số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[5] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà V không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không có cơ sở chấp nhận.

[6] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch về việc đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 184, Điều 228, Điều 217, 218, Điều 229, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 122, 124, 127, 128, 136, 137, 410, 411, 689 Bộ luật dân sự năm 2005 và các Điều 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 167 và Điều 188 của Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016, 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. Đình chỉ 1 phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D đối với “ **tranh chấp hủy 01 phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất**

số VTA.QB.982005/2011/HĐTC ngày 20/5/2011 giữa bà Trần Thị V và Ngân hàng TMCP Đại Tín – CN VT (nay là Ngân hàng xây dựng).

2. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà Trần Thị V:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/9/2014 giữa bà Nguyễn Thị D và bà Trần Thị V là vô hiệu.

- Về hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu: Buộc bà Trần Thị V có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị D số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Bà V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 42.000.000 đồng (bốn mươi hai triệu đồng). Do bà V là người cao tuổi thuộc trường hợp quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án nên miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 42.000.000 đồng (bốn mươi hai triệu đồng) cho bà V.

Bà D không phải chịu án phí, hoàn trả cho bà D số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 21.000.000 đồng theo biên lai thu số 001694 ngày 01/11/2016 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000420 ngày 14/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

3. Về chi phí tố tụng khác:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản là 25.500.000 đồng, bà D phải chịu (bà D đã nộp xong).

- Chi phí giám định là 1.900.000 đồng bà V phải chịu (đã nộp xong).

- Chi phí thu thập tài liệu chứng cứ là 353.500 đồng bà V phải chịu, nộp trả lại cho bà D.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

5. Bà D, Ngân hàng xây dựng được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bà V, bà T, Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND huyện Nhơn Trạch;
- Chi cục THADS huyện Nhơn Trạch;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Lợi