

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

Bản án số: 119/2024/DS-ST

Ngày: 24-4-2024

V/v tranh chấp hợp Đ1 chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và
tranh chấp hợp Đ1 tín dụng

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

- Thành phần Hội Đ1 xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Chu Thị Vân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Nguyễn Thị Thu Vân – Giáo viên hưu trí.

2/ Bà Phạm Tú Nhi – Cán bộ hưu trí.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Duy L2 – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Vương – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17/4 và ngày 24/4/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 07/2023/TLST-DS ngày 03/01/2023 về việc “Tranh chấp hợp Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp Đ1 tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 54/2024/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 02 N1 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Th1 H1, sinh N1 1986; thường trú: Số 8/19 khu phố Th, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; (Có mặt tại phiên tòa ngày 17/4/2024, vắng mặt tại phiên tòa ngày 24/4/2024).

Người đại diện hợp pháp của bà H1: Ông Nguyễn Hoàng T2, sinh N1 1980; địa chỉ: Số 8/19 khu phố Th, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. (Có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Lê Hoàng T1, sinh N1 1984; thường trú: Số 42/5/1 L, Ph, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; chỗ ở: Số 564/25/3 Phạm V, Phường X, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt tại phiên tòa ngày 17/4/2024, vắng mặt tại phiên tòa ngày 24/4/2024).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh N1 1988; địa chỉ: B6.15 Chung cư Flora Novia, đường Phạm Văn Đ1, phường L, Thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

2/ Bà Dương Thị Thúy H2, sinh N1 1984; thường trú: 42/5/1 L, Phường X, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; chỗ ở: 564/25/3 Ph, Phường S, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

3/ Ngân hàng TMCP Q1; địa chỉ: trụ sở: Tầng 1 và tầng 2, Tòa nhà SA - 11A P, phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: Tầng 6, Tòa nhà P, số 26 U, Phường F, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Th1 V, bà Kha Cẩm Ph1, ông Lê Xuân Th5; Cùng địa chỉ L3 lạc: Ngân hàng TMCP Q1; Số 26 U, Phường F, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Bà Ph có mặt).L2

4/ Bà Nguyễn Thị H2, sinh N1 1978;

5/ Ông Trần Văn N1, sinh N1 1974;

Cùng địa chỉ: Số 17A/12 khu phố Nh, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

6/ Ông Nguyễn Hoàng Th1, sinh N1 1982; thường trú: Số 8/19 khu phố Th, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. (Vắng mặt).

7/ Bà Tô Thị Ch2, sinh N1 1949; thường trú: Số 8/19 khu phố Th, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. (Có mặt).

8/ Ông Nguyễn Phi L2, sinh N1 1955; thường trú: Số 8/19 khu phố Th, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

9/ Ông Nguyễn Hoàng T2, sinh N1 1980; địa chỉ: Số 8/19 khu phố Th, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. (Có mặt).

10/ Ông Trương Văn N4, sinh N1 1977.

11/ Bà Lê Thị A4, sinh N1 1980.

Cùng địa chỉ: Số 92/6/5 Nguy, khu phố 5, phường B, thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

12/ Bà Nguyễn Thị Hồng L3; địa chỉ: Số 8/19 khu phố Th, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

13/ Văn phòng công chứng Trần Th1 V, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Đường Tr, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương. (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai A4 trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Hoàng T2 trình bày:

Qua người quen giới thiệu bà H1 gặp được ông Nguyễn Văn Đ1 là người có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau một thời gian thoả thuận giá cả và người đứng tên trên hợp Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vào ngày 10/5/2021 bà H1 và ông Lê Hoàng T1 ký kết hợp Đ1 đặt cọc với nội dung ông T1 đặt cọc 200.000.000 Đ1 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 2197, tờ bản đồ số 48 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành

CX899023, địa chỉ thửa đất khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 6.600.000.000 Đ1. Thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày ký hợp Đ1 đặt cọc. Ngày 03/6/2021 bà H1 và ông Lê Hoàng T1 ký kết hợp Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Trần Th1 Vũ; giá chuyển nhượng ghi trong hợp Đ1 là 300.000.000 Đ1 theo yêu cầu của ông Đ1 nhằm mục đích đóng thuế ít. Sau khi ký hợp Đ1 chuyển nhượng ông Lê Hoàng T1 đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ngày 18/6/2021 bà H1 và ông Nguyễn Văn Đ1 (nhờ ông Lê Hoàng T1 đứng tên dùm) đã ký kết hợp Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay đối với quyền sử dụng đất nêu trên, giá chuyển nhượng thực tế đối với thửa đất số 2197, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương là 6.200.000.000 Đ1 (đã bao gồm toàn bộ tài sản gắn liền với đất).

Theo thỏa thuận thì ông Nguyễn Văn Đ1 phải Th1 toán hết số tiền chuyển nhượng là 6.200.000.000 Đ1. Tuy nhiên, đến nay ông Đ1 chỉ mới Th1 toán được số tiền 2.700.000.000 Đ1, còn 3.500.000.000 Đ1 sẽ Th1 toán theo từng đợt được ghi nhận trong Vi bằng số 1196/2022/VB-TPLDA ngày 24/11/2022. Đã quá hạn Th1 toán nhưng ông Đ1 vẫn không Th1 toán tiền, bà H1 gọi ông T1 thì ông T1 cho rằng đây là việc của ông Đ1. Việc đùn đẩy trách nhiệm trong việc Th1 toán tiền đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà H1. Mặt khác, trong hợp Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009383 ngày 03/6/2021 được Văn phòng công chứng Trần Th1 V chứng thực ghi giá trị là 300.000.000 Đ1 trong khi đó giá trị thực tế chuyển nhượng là 6.200.000.000 Đ1 để nhằm trốn thuế là vi phạm pháp luật. Do đó, hợp Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2021 giữa bà H1 và ông T1 là vô hiệu.

Tại phiên tòa nguyên đơn xác định: Sau khi ký hợp Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ1 (do ông T1 đứng tên dùm) thì nguyên đơn biết ông Đ1 sử dụng toàn bộ tài sản này để thế chấp cho ngân hàng. Ông T1 cũng là người đứng tên hợp Đ1 tín dụng và hợp Đ1 thế chấp tài sản. Sau khi ký hợp Đ1 chuyển nhượng thì ngày 04/6/2021 Ngân hàng TMCP Quốc Dân đã giải ngân cho ông Lê Hoàng T1 vay số tiền 3.000.000.000 Đ1, số tiền này ngân hàng đã chuyển trực tiếp vào tài khoản ngân hàng của bà Nguyễn Thị Th1 H1. Ngay sau đó bà H1 đã chuyển hết số tiền này vào tài khoản ngân hàng cá nhân của ông Nguyễn Văn Đ1. Thực tế quan hệ giữa bà H1 và ông Đ1 ban đầu là giao dịch vay tài sản: Do bà H1 cần tiền để trả nợ cho Ngân hàng TMCP Á Châu nên đã tìm đến ông Đ1 để vay tiền, để bảo đảm cho khoản vay thì bà H1 và ông Đ1 đã ký hợp Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất số 2197 cho ông Đ1. Bà H1 Đ1 ý cho ông Đ1 để cho ông Lê Hoàng T1 đứng tên dùm, sau đó ông T1 đứng tên hợp Đ1 tín dụng và thế chấp tài sản cho ngân hàng. Vì vậy, sau khi Ngân hàng TMCP Quốc Dân chuyển số tiền 3.000.000.000 Đ1 vào tài khoản cá nhân thì ngay lập tức bà H1 đã chuyển toàn bộ số tiền này cho ông Đ1. Sau khi hoàn tất các thủ tục, do bà H1 không có khả năng trả nợ cho ông Đ1 nên đã thỏa thuận chuyển nhượng luôn toàn bộ tài sản cho ông Đ1. Vì vậy, bà H1 và ông Đ1 đã ký lại với nhau hợp Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 18/6/2021.

Trong hợp Đ1 nay hA4 bên đã thỏa thuận lại giá chuyển nhượng thực tế là 6.200.000.000 Đ1; ông Đ1 đã Th1 toán 2.588.000.000 Đ1. Hạn cuối đến ngày 30/8/2021 thì ông Đ1 phải Th1 toán cho bà H1 toàn bộ số tiền còn lại. Do ông Đ1 không Th1 toán đúng hạn nên ngày 24/11/2022 bà H1 và ông Đ1 đã đến Văn phòng thừa phát lại Dĩ An lập Vi bằng số 1196/2022/VB-TPLDA ngày 24/11/2022, xác nhận số tiền đã Th1 toán của hợp Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.7000.000.000 Đ1 và ông Đ1 còn phải thực hiện nghĩa vụ Th1 toán là 3.500.000.000 Đ1. Tuy nhiên sau khi lập vi bằng cho đến nay ông Đ1 chỉ mới thực hiện Th1 toán thêm số tiền 100.000.000 Đ1. Vì vậy, tại phiên tòa nguyên đơn xác định số tiền ông Đ1 đã Th1 toán là 2.800.000.000 Đ1; số tiền chuyển nhượng chưa Th1 toán là 3.400.000.000 Đ1.

Để đảm bảo quyền lợi của mình nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên bố Hợp Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009383 ngày 03/6/2021 được Văn phòng công chứng Trần Th1 Vũ chứng thực là vô hiệu do giả cách.

2. Yêu cầu ông Lê Hoàng T1 phải trả lại cho bà H1 quyền sử dụng đất thuộc thửa 2197, tờ bản đồ số 48 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CX899023, địa chỉ thửa đất khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương để bà quản lý sử dụng.

3. Bà H1 Đ1 ý trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ1 số tiền đã nhận là 1.000.000.000 Đ1 đã nhận. Do đây là lỗi của ông Lê Hoàng T1 trong việc làm hợp Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà H1 không có trách nhiệm phải bồi thường.

Trường hợp Tòa án giải quyết công nhận hợp Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đề nghị giải quyết nghĩa vụ phát sinh của hợp Đ1 theo quy định của pháp luật, người thực hiện nghĩa vụ phải trả tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định. Buộc ông Đ1 phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng còn thiếu thì nguyên đơn mới Đ1 ý bàn giao tài sản để phát mại nếu ông T1 không trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q1.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q1 thì nguyên đơn không Đ1 ý phát mại tài sản vì việc thẩm định của Ngân hàng không đúng quy định của pháp luật do ông T1 là người đứng tên sổ đất không có mặt tại thời điểm ngân hàng thẩm định tài sản thế chấp.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Lê Hoàng T1 trình bày:

Ông T1 và ông Đ1 có quan hệ quen biết. Khoảng tháng 5/2021 ông Đ1 báo với ông T1 mới mua được một miếng đất ở Dĩ An và nhờ ông T1 đứng tên dùm để sau đó làm thủ tục vay ngân hàng dùm cho ông Đ1 thì ông T1 Đ1 ý. Vì vậy, ngày 10/5/2021, ông T1 đã ký hợp Đ1 đặt cọc (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất) với bà H1 đối với thửa đất số 2197, tọa lạc tại phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương; giá thỏa thuận trong hợp Đ1 đặt cọc là 6.600.000.000

Đ1 và đứng tên ký hợp Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H1 tại Văn phòng công chứng Trần Thị Vũ vào ngày 03/6/2021. Tất cả giao dịch L3 quan đến thửa đất số 2197 đều do ông Đ1 thương lượng với chủ đất và quyết định, ông chỉ đến ký tên. Những thỏa thuận cụ thể kể cả về giá cả mua bán như thế nào đều do ông Đ1 trao đổi với bà H1. Vì vậy giá thực tế chuyển nhượng thửa đất như thế nào thì ông không biết. Sau khi ký hợp Đ1 chuyển nhượng thì ông T1 và vợ đã thế chấp toàn bộ tài sản để vay tiền của Ngân hàng TMCP Quốc Dân (gọi tắt là Ngân hàng NCB), ngày 04/6/2021 Ngân hàng NCB đã chuyển trực tiếp số tiền 3.000.000.000 Đ1 vào tài khoản của bà H1. Ông T1 không biết trước khi ký hợp Đ1 chuyển nhượng thì ông Đ1 đã giao cho bà H1 bao nhiêu tiền, số tiền còn lại là bao nhiêu. Hiện tại thì ông đứng tên vay cho ông Đ1 tại Ngân hàng TMCP Q1 (VIB) số tiền 5.600.000.000 Đ1 và thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 2197, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương để đảm bảo khoản vay. Hàng tháng ông Đ1 chuyển tiền cho ông để trả cho Ngân hàng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T1 đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật, nghĩa vụ phát sinh từ hợp Đ1 chuyển nhượng đều do ông Đ1 chịu trách nhiệm với bà H1. Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng: Thỏa thuận đứng tên cầm và vay tiền cầm giữa ông và ông Đ1 không cho Ngân hàng biết, việc ký hợp Đ1 tín dụng và thế chấp tài sản đều tự nguyện nên mọi trách nhiệm phát sinh L3 quan đến hợp Đ1 tín dụng và hợp Đ1 thế chấp ông sẽ chịu trách nhiệm với Ngân hàng và Đ1 ý với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q1. Trường hợp không trả được nợ thì Đ1 ý phát mãi tài sản thế chấp để xử lý nợ. Ngoài khoản tiền vay theo hợp Đ1 tín dụng thì xuất phát từ hợp Đ1 tín dụng, ông T1 còn mở 02 thẻ tín dụng với Ngân hàng: Một thẻ hạn mức 150.000.000 Đ1 ông T1 đưa cho ông Đ1 giữ và 01 thẻ hạn mức 50.000.000 Đ1 ông T1 giữ. Việc mở thẻ xuất phát từ khoản vay theo hợp Đ1 tín dụng mà vợ chồng ông đã ký kết nên Ngân hàng yêu cầu xử lý nợ phát sinh theo HA4 thẻ tín dụng này ông T1 không có ý kiến gì.

Ông chỉ là người đứng tên cầm ông Đ1 nên không biết thực tế thửa đất chuyển nhượng các bên đóng thuế, phí cho nhà nước như thế nào. Ông Đ1 L3 hệ tất cả các thủ tục, ông T1 chỉ gặp và ký hợp Đ1 với bà H1 một lần tại văn phòng công chứng, việc ông đứng tên hợp Đ1 cầm cho ông Đ1 và thế chấp tài sản bà H1 đều biết mà không phản đối gì. Trong vụ án này ông không yêu cầu Tòa án giải quyết gì L3 quan đến nghĩa vụ phát sinh giữa ông và ông Đ1, nếu không thỏa thuận được thì sẽ giải quyết bằng một vụ án khác.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ L3 quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng TMCP Q1 và người đại diện hợp pháp là bà Kha Cẩm Phụng trình bày:

Ngân hàng TMCP Q1 (gọi tắt là VIB) đã ký với ông Lê Hoàng T1 và bà Dương Thị Thúy H2 các Hợp Đ1 tín dụng, cụ thể như sau:

- Hợp Đ1 tín dụng số 1591558.22 ngày 11/5/2022 với nội dung: VIB cho ông Lê Hoàng T1 và bà Dương Thị Thúy H2 vay số tiền 5.600.000.000 Đ1; để bù đắp tiền nhận chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 2197, tờ bản đồ số

48, khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Thời hạn vay: 360 tháng, từ ngày tiếp theo ngày khoản tín dụng giải ngân đến ngày 18/05/2052; lãi suất tại thời điểm giải ngân: 9.7%/N1. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 3.5%/N1. Hoàn trả khoản Tín Dụng gốc: Sau thời gian ân hạn: hàng tháng vào ngày 25; mỗi tháng trả 15.556.000 Đ1, tháng cuối trả số dư nợ gốc còn lại. Kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 25/06/2022. Ngày trả lãi: hàng tháng vào ngày 25; kỳ trả lãi đầu tiên ngày 25/06/2022.

Ngày 18/05/2022, VIB đã giải ngân cho ông Lê Hoàng T1 và bà Dương Thị Thúy H2 theo đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4147855.22 với số tiền 5.600.000.000 Đ1 theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp Đ1 tín dụng.

Thẻ tín dụng: Căn cứ Đề nghị phát hành Thẻ tín dụng quốc tế; Yêu cầu cung cấp dịch vụ thẻ tín dụng và các văn bản của ông Lê Hoàng T1 ký với VIB về việc sử dụng thẻ tín dụng. Ngày 19/5/2021, VIB Đ1 ý cấp thẻ tín dụng cho ông Lê Hoàng T1, loại thẻ: VIB HAPPY DRIVE; hạn mức thẻ: 150.000.000 Đ1; lãi suất, phí: theo Bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng VIB. Ngày 30/5/2022, VIB Đ1 ý cấp thẻ tín dụng cho ông Lê Hoàng T1, loại thẻ: REWARD UNLIMITED; hạn mức thẻ: 50.000.000 Đ1; lãi suất, phí: theo Bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng VIB.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 2197, tờ bản đồ số 48, địa chỉ: Khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, tài sản gắn liền với đất là nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CX 899023, số vào sổ cấp GCN: CS 20085 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/01/2021, cập nhật biến động gần nhất ngày 15/06/2021 đứng tên ông Lê Hoàng T1. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp Đ1 thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 009718, Quyền số: 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Trần Th1 V, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 17/5/2022. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp Đ1:

Căn cứ điểm 9.1.3 khoản 9.1 Điều 9 Hợp Đ1 thế chấp quyền sử dụng đất số 5859554.22.625 ngày 17/05/2022 thì Bên B (Bên thế chấp) sẽ bị coi là vi phạm nếu Bên B là đối tượng của bất cứ vụ tranh chấp/kiện tụng nào mà theo nhận định của VIB là ảnh hưởng đến việc thực hiện Hợp Đ1 tín dụng và/hoặc Hợp Đ1 thế chấp. Hiện tại, ông Lê Hoàng T1 là bị đơn trong vụ án “Tranh chấp hợp Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất” do Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương thụ lý số 07/TB-TLVA ngày 03/01/2023. Xét việc tranh chấp trên ảnh hưởng đến quyền lợi của VIB, vì vậy, VIB đã yêu cầu ông Lê Hoàng T1 và bà Dương Thị Thúy H2 thực hiện Th1 toán toàn bộ khoản nợ cho VIB, tuy

nhiên ông Lê Hoàng T1 và bà Dương Thị Thúy H2 vẫn không thực hiện. Khoản vay đã quá hạn Th1 toán từ ngày 26/12/2022 và đang xếp loại nợ nhóm 5 là nợ xấu theo quy định tại Điều 10 Thông tư số 11/2021/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. Tính đến ngày 17/04/2024, ông Lê Hoàng T1 và bà Dương Thị Thúy H2 đã trả cho VIB số tiền tổng cộng là 375.822.328 Đ1 (trong đó: nợ gốc là 93.470.000 Đ1, nợ lãi là 282.352.328 Đ1) và còn nợ Ngân hàng TMCP Q1 tổng số tiền là: 7.105.737.895 Đ1 (Bảy tỷ, một trăm lẻ N1 triệu, bảy trăm ba mươi bảy nghìn, tám trăm chín mươi lăm Đ1), bao gồm: nợ gốc 5.640.491.689 Đ1, nợ lãi trong hạn 322.701.945 Đ1, nợ lãi quá hạn 1.101.940.965 Đ1; phí 40.603.296 Đ1.

Ngân hàng TMCP Q1 đề nghị Tòa án giải quyết:

Buộc ông Lê Hoàng T1 và bà Dương Thị Thúy H2 phải Th1 toán cho Ngân hàng TMCP Q1 ngay sau khi bản án có hiệu lực thi hành. Tổng số tiền tạm tính đến ngày 17/04/2024 là: 7.105.737.895 Đ1 (Bảy tỷ, một trăm lẻ N1 triệu, bảy trăm ba mươi bảy nghìn, tám trăm chín mươi lăm Đ1), bao gồm: nợ gốc 5.640.491.689 Đ1, nợ lãi trong hạn 322.701.945 Đ1, nợ lãi quá hạn 1.101.940.965 Đ1; phí 40.603.296 Đ1.

VIB tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn, phí kể từ ngày 18/04/2024 cho đến khi ông Lê Hoàng T1 và bà Dương Thị Thúy H2 Th1 toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các Hợp Đ1 tín dụng (HĐTD) đã ký.

Trong trường hợp ông Lê Hoàng T1 và bà Dương Thị Thúy H2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho VIB, đề nghị Tòa án tuyên VIB có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể là: “Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 2197, tờ bản đồ số 48, địa chỉ: Khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, tài sản gắn liền với đất là nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CX 899023, số vào sổ cấp GCN: CS 20085 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/01/2021, cập nhật biến động gần nhất ngày 15/06/2021 đứng tên ông Lê Hoàng T1”. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp Đ1 thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 009718, Quyền số: 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Trần Th1 Vũ, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 17/05/2022 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phân giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho VIB.

Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của ông Lê Hoàng T1 và bà Dương Thị Thúy H2 đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho VIB.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với VIB. Trường hợp nếu số tiền thu được

từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho VIB.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ1 trình bày:

Khoảng tháng 4/2021, ông biết bà H1 qua người môi giới tên L2 thông báo bà H1 đang có nhu cầu cầm cố đất để vay tiền. Sau đó bà H1 trực tiếp đến nhà ông để vay tiền, bà H1 cho ông biết sổ đỏ của bà H1 còn thể chấp cho Ngân hàng TMCP A Châu (viết tắt là Ngân hàng ACB) để đảm bảo khoản vay hơn 2.000.000.000 Đ1; sau khi nghe bà H1 trình bày thì ông cho bà H1 vay trước số tiền là 200.000.000 Đ1. Sau đó ông cho bà H1 vay tiếp đủ số tiền để bà H1 giải chấp cho tất cả khoản vay của bà H1 tại Ngân hàng ACB để bà H1 lấy sổ ra. Để đảm bảo khoản vay của ông thì bà H1 Đ1 ý sử dụng toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 2197, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương thế chấp cho ông. Do đó, sau khi lấy sổ đỏ từ Ngân hàng ACB ra thì bà H1 phải ký hợp Đ1 chuyển nhượng toàn bộ tài sản trên cho ông. Ông không trực tiếp đứng tên hợp Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H1 mà nhờ người bạn là ông Lê Hoàng T1 đứng tên nhận chuyển nhượng. Việc ông T1 đứng tên hợp Đ1 chuyển nhượng thì bà H1 biết và Đ1 ý. Để hợp thức hóa hợp Đ1 vay thì ông và bà H1 tự định giá tài sản của bà H1 là 3.000.000.000 Đ1. Giá trị này là giá ước chừng để ông căn cứ cho bà H1 vay tiền. Tiền lãi trên số tiền ông đã cho bà H1 vay là 2%/tháng. Thỏa thuận là như vậy nhưng bà H1 chưa trả tiền lãi cho ông lần nào. Thời điểm ký hợp Đ1 chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng thì giữa ông và bà H1 chỉ ký như vậy để bà H1 đảm bảo khoản vay cho ông, hơn nữa lúc đó bà H1 nói tài sản tài sản ba mẹ bà H1 đang sử dụng và ba mẹ của bà chưa Đ1 ý bán. Vì vậy, ông xác định cho đến thời điểm công chứng hợp Đ1 thì giữa ông và bà H1 là quan hệ vay tài sản.

Cụ thể các lần giao dịch như sau: Ngày 10/5/2021, ông nhờ ông T1 ký hợp Đ1 đặt cọc với bà H1, giá chuyển nhượng ghi trong hợp Đ1 là 6.600.000.000 Đ1, đây là giá hA4 bên khA4 cao lên để vay được số tiền nhiều hơn từ ngân hàng, thời điểm này giao dịch giữa ông và bà H1 là giao dịch vay tài sản. Ngày 03/6/2021, ông T1 đứng tên ký hợp Đ1 chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng với bà H1 để hợp thức hóa hồ sơ cho ông T1 vay ngân hàng dùm cho ông Đ1. Ông Đ1 khẳng định đến ngày 03/6/2021 quan hệ dân sự giữa ông và bà H1 vẫn là quan hệ vay tài sản, vì là quan hệ vay tài sản nên khi Ngân hàng NCB giải ngân cho bà H1 thì bà H1 đã chuyển trả lại cho ông số tiền 3.000.000.000 Đ1.

Bà H1 dùng tiền của ông để lấy sổ đỏ ra nhưng không có tiền để trả lãi vay cho ông nên sau đó ông và bà H1 mới thỏa thuận về việc mua luôn tài sản. Bà H1 Đ1 ý sử dụng tài sản của mình bán luôn cho ông để trả nợ vay. Vì vậy, ông và bà H1 mới ký với nhau hợp Đ1 mua bán (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất) vào ngày 18/6/2021 (đã ký sau khi quyền sử dụng đất đã sang tên cho ông Lê Hoàng T1). Giá chuyển nhượng thực tế ông và bà H1 thỏa thuận là 6.200.000.000 Đ1 đã bao gồm tất cả tài sản gắn liền với đất. HA4 bên Đ1 ý Hợp Đ1 chuyển nhượng đã ký giữa bà H1 và ông T1 tại Văn phòng công chứng Trần Th1 Vũ là có hiệu lực

luôn vì ông vẫn nhờ ông T1 đứng tên hợp Đ1 và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền tại ngân hàng cho ông.

Sau ngày 18/6/2021 thì ông đã giao tiền nhiều lần cho bà H1 nhưng do ông gặp khó khăn do dịch bệnh covid-19 nên không Th1 toán thêm cho bà H1 được. Ngày 24/11/2022, ông và bà H1 đến Văn phòng thừa phát lại Dĩ An ký Vi bằng để xác nhận việc Th1 toán giữa ông và bà H1. Cụ thể: Tiền chuyển nhượng là 6.200.000.000 Đ1, ông Đ1 đã Th1 toán được 2.700.000.000 Đ1 và còn có nghĩa vụ Th1 toán cho bà H1 3.500.000.000 Đ1, Th1 toán Ch2a thành 03 đợt. Tuy nhiên do gặp khó khăn nên ông không thực hiện được đầy đủ cam kết với bà H1, dẫn đến việc thừa kiện.

Sau khi ký hợp Đ1 chuyển nhượng và ông T1 được cấp giấy chứng nhận thì trên thực tế ông vẫn chưa nhận bàn giao tài sản từ người bán do ông chưa Th1 toán hết tiền chuyển nhượng cho bà H1. Thời điểm mua bán thì bà H1 thống nhất bán cho ông toàn bộ tài sản, giá ông phải Th1 toán là giá trị đất và tài sản gắn liền với đất. Trước khi nhận chuyển nhượng thì bà H1 dẫn ông đến xem trực tiếp tài sản, ông đã gặp trực tiếp mẹ của bà H1 là bà Ch2. Bà H1 giới thiệu cho ông biết toàn bộ tài sản này là tài sản ba mẹ đã cho bà H1 nên bà H1 có quyền bán toàn bộ cho ông.

Ông Đ1 xác định ông là người chịu trách nhiệm Th1 toán cho bà H1 số tiền chuyển nhượng còn lại. Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng thì đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Nghĩa vụ phát sinh giữa ông và ông T1, bà H2 thì ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Bà Dương Thị Thúy H2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ L3 quan trình bày thống nhất ý kiến của ông Lê Hoàng T1.

Người có quyền lợi nghĩa vụ L3 quan ông Nguyễn Phi L2 trình bày: Ông L2 là chồng của bà Tô Thị Ch2, là cha ruột của bà Nguyễn Thị Th1 H1. Ông không biết bà Nguyễn Thị H2, ông Trương Văn N4, ông Lê Hoàng T1. Ông Nguyễn Văn Đ1 thì ông gặp nhiều lần ở nhà vì lý do ông Đ1 nhận chuyển nhượng toàn bộ tài sản từ con gái ông nhưng còn thiếu tiền chuyển nhượng. Bà H1 nói với ông muốn ông đi ký giấy L3 quan đến nhà đất của mình để H1 mượn của bà H2 số tiền 200.000.000 Đ1. Ban đầu ông không Đ1 ý nhưng bà H1 bảo ông chỉ ký hợp Đ1 hình thức với bà H2 nên hA4 vợ chồng ông đã ra Văn phòng công chứng ký tên với bà H2 L3 quan đến quyền sử dụng đất thuộc thửa số 2197, tờ bản đồ số 48 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CX899023 tọa lạc tại khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Ông khẳng định ông không ký hợp Đ1 chuyển nhượng sang tên đất của ông cho bà H2. Khi đến Văn phòng công chứng thì ông nhớ ông ký vào Hợp Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn hợp Đ1 vay tài sản giữa bà H1 và bà H2 thì ông không nhìn thấy. Ông không ký hợp Đ1 vay tiền với bà H2. Chữ ký, chữ viết và dấu lấn tay trong hợp Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà Ch2 và bà H2 ngày 29/12/2020 là của ông nên không yêu cầu giám định. Ông không đọc nội dung trước khi ký, chỉ tin tưởng vào con gái nên đã ký lên lấn tay, không A4 ép buộc. Thời điểm chuyển nhượng đã có tài sản gắn liền với đất như hiện nay. Ông

không biết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H2 với ông N4 và giữa ông N4 với bà H1. Sau này bà H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Hoàng T1 thì ông không biết. Đến khi ông Đ1 đến nhà để hứa hẹn trả tiền nhận chuyển nhượng cho con gái thì ông mới biết. Khi đó ông mới biết giá chuyển nhượng cho ông Đ1 là 6.200.000.000 Đ1. Ông Đ1 đã Th1 toán số tiền 2.700.000.000 Đ1 và còn nợ con gái ông số tiền 3.500.000.000 Đ1 đến nay chưa Th1 toán. Vợ chồng ông cho phép ông Th1 xây 04 căn phòng trọ trên đất để có thêm thu nhập hàng tháng. Là cha mẹ và con cái nên không làm hợp Đ1 tặng cho. Khi ông Đ1 đến nhà hứa hẹn trả tiền thì ông đã biết việc bà H1 đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản (trong đó có cả dãy trọ của ông Th1) cho ông Đ1 thì ông thấy sự việc đã vỡ lở ra như vậy rồi nên ông cũng Đ1 ý bán toàn bộ tài sản cho ông Đ1. Chỉ cần ông Đ1 thực hiện Th1 toán hết số tiền cho gia đình ông, sau đó chúng ông sẽ trả lại giá trị tài sản cho ông Th1. Vụ việc đã xảy ra không như tôi mong muốn. Tuy nhiên, phần đất của ông đã được sang tên rất nhiều lần rồi. Giao dịch cuối cùng thì bà H1 đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản hợp pháp cho ông Đ1 (ông Đ1 nhờ ông T1 đứng tên) nên ông không yêu cầu Tòa án xử lý vấn đề gì L3 quan đến hợp Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L2, bà Ch2 và bà H2 ngày 29/12/2020. Trong vụ án này ông đề nghị Tòa án giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H1. Ông xác định đã bán tài sản cho ông Đ1 nên đề nghị ông Đ1 phải có trách nhiệm Th1 toán số tiền còn thiếu cho bà H1. Ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Từ trước tới nay ông vẫn sinh sống trên tài sản, chưa chuyển giao tài sản cho A4 cả. Ông không biết việc tài sản này đã được thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ trả tiền cho ngân hàng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ L3 quan bà Tô Thị Ch2 trình bày: Bà là mẹ ruột của Nguyễn Thị Th1 H1. Do bà H1 cần tiền trả nợ nên bảo bà và ông L2 đi ký hợp Đ1 tạm thời với bà H2 để vay được số tiền khoảng 1.000.000.000 Đ1. Vì vậy, bà và ông L2 mới đến Văn phòng công chứng ký hợp Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 2197, tờ bản đồ số 48 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CX899023 tọa lạc tại khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương với bà H2. Do tin tưởng bà H1 nên bà đã ký tên vào hợp Đ1 mà không đọc nội dung trước khi ký, việc ký tên không bị A4 ép buộc. Bà H1 là người đứng ra thỏa thuận tất cả các vấn đề nên bà không biết giá cả mua bán hay các vấn đề khác. Thời điểm chuyển nhượng tất cả các tài sản gắn liền với đất đã có sẵn như hiện nay. Sau đó bà không biết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H2 với ông N4 và giữa ông N4 với bà H1. Sau này khi bà H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ1 và ông Đ1 để ông T1 đứng tên thì H1 có báo cho bà biết nhưng báo sau khi đã thực hiện chuyển nhượng xong rồi “*biết là đã ra có sự rồi*”. Vì con cái đã chuyển nhượng cho người ta rồi nên bà mong người mua trả đủ số tiền chuyển nhượng để bà có tiền mua đất cất ngôi nhà khác. Quá trình sử dụng đất vợ chồng bà cho phép ông Th1 xây 04 căn phòng trọ trên đất để có thêm thu nhập hàng tháng. Là cha mẹ và con cái nên không làm hợp Đ1 tặng cho. Vì nhà cửa đều gắn liền với đất nên khi bán thì bán luôn tài sản gắn liền với đất. Ban đầu bà nghĩ chỉ đi ký tạm thời cho con gái (H1) vay tiền chứ không nghĩ lại chuyển nhượng hết tài sản cho

người khác nên không báo cho ông Th1 biết. Bà Ch2 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng thì bà không Đ1 ý yêu cầu phát mại tài sản vì việc thẩm định tài sản là không đúng, ông T1 là người đứng tên sổ đất không có mặt tại thời điểm thẩm định tài sản.

Ông Nguyễn Hoàng Th1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ L3 quan trình bày: Ông là con ruột của ông Nguyễn Phi L2 và bà Tô Thị Ch2; là anh ruột của bà Nguyễn Thị Th1 H1. Còn bà Nguyễn Thị H2, ông Trương Văn N4, ông Lê Hoàng T1 thì ông không biết. Ông Nguyễn Văn Đ1 thì ông đã gặp một lần ở nhà vì lý do ông Đ1 nhận chuyển nhượng toàn bộ tài sản của em gái ông là bà H1 nhưng còn thiếu tiền chuyển nhượng. Ông không biết việc ông L2 và bà Ch2 đã đến Văn phòng công chứng để ký hợp Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2197, tờ bản đồ số 48 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CX899023 tọa lạc tại khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương cho bà H2 vào ngày 29/12/2020. Trên thửa đất này, vào khoảng N1 2017 ông L2, bà Ch2 cho phép ông được xây dựng 04 căn phòng trọ phía trước nhà để ở và cho thuê. Cha mẹ chỉ cho xây dựng 04 căn phòng trọ phía trước nhà để ở và cho thuê chứ không cho hẳn đất nên ông chỉ đầu tư tiền để xây dựng. Giữa ông với ông L2, bà Ch2 không làm hợp Đ1 tặng cho tài sản gì cả, nhà trọ ông xây dựng vẫn được nằm trong sổ đất của cha mẹ ông. Thời điểm bà Ch2, ông L2 chuyển nhượng nhà đất cho người khác không thông báo gì cho ông biết. Sau này khi ông biết việc bà H1 đã bán toàn bộ tài sản cho ông Đ1 (ông Đ1 nhờ ông T1 đứng tên) với giá 6.200.000.000 Đ1 thì ông cũng không có ý kiến phản đối giao dịch này. Do cha mẹ của ông đã già, ông bà cho ông xây dựng nhà trọ để ở và cho thuê chứ không đứng tên sổ đất nên việc cha mẹ và em gái ông đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản trong đó có tài sản của ông cho người khác mặc dù có ảnh hưởng đến quyền lợi của ông nhưng sự việc đã vỡ lở nên ông cũng không có yêu cầu gì đối với quyền lợi của mình nữa. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đ1 phải có nghĩa vụ Th1 toán số tiền chuyển nhượng còn thiếu là 3.500.000.000 Đ1 cho bà H1. Quyền lợi của vợ chồng ông thì vợ chồng ông sẽ tự thỏa thuận với bà H1, bà Ch2 và ông L2. Vì vậy ông không yêu cầu độc lập trong vụ án này. Ông không biết tài sản này đã được đưa ra giao dịch nhiều lần và hiện đang thế chấp tại ngân hàng như vậy. Ông khẳng định tài sản đang tranh chấp là tài sản duy nhất, chỗ ở duy nhất của cha mẹ ông nên rất mong Tòa án xử lý vụ án đảm bảo quyền lợi của hA4 ông bà. Những người ông đang cho thuê trọ không có công sức đóng góp, tôn tạo sửa chữa gì đối với tài sản; ông chỉ cho thuê trọ trả tiền hàng tháng nên họ không có quyền lợi, nghĩa vụ gì L3 quan đến vụ án này cả. Ông Th1 không có yêu cầu độc lập trong vụ án và đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Hoàng T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ L3 quan trình bày: Nguồn gốc quyền sử dụng đất tranh chấp trong vụ án là tài sản của ông L2, bà Ch2. Do ông L2, bà Ch2 tin tưởng con gái là bà H1 nên mới đến Văn phòng công chứng ký hợp Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 vay tiền của bà H2. Việc bà H2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N4, ông N4 chuyển

nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 và bà H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ1 (do ông T1 đứng tên dùm) thì ông đều không biết. Sau này, ông biết bà H1 đã ký hợp Đ1 chuyển nhượng cho ông Đ1 do ông T1 đứng tên thì biết được giá chuyển nhượng toàn bộ tài sản là 6.200.000.000 Đ1, ông Đ1 còn nợ tiền mua đất nên ông đã gặp ông Đ1 để yêu cầu trả tiền chuyển nhượng. Ngày 15/8/2022 ông Đ1 đã viết Giấy cam kết trả số tiền còn thiếu là 3.500.000.000 Đ1 vào ngày 30/8/2022 nhưng không thực hiện. Sau này ông Đ1 chỉ thực hiện trả thêm số tiền 100.000.000 Đ1. Hiện nay ông Đ1 vẫn còn thiếu số tiền 3.400.000.000 Đ1. Ông không có đóng góp gì đối với tài sản này nên không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng thì ông không Đ1 ý yêu cầu phát mại tài sản vì việc thẩm định tài sản là không đúng, ông T1 là người đứng tên sổ đất không có mặt tại thời điểm thẩm định tài sản.

Bà Nguyễn Thị H2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ L3 quan trọng vụ án trình bày:

Bà H2 không quen biết ông L2, bà Ch2, mà chỉ quen biết với bà Nguyễn Thị Th1 H1 là con ruột của hA4 ông bà. Khoảng tháng 12/2020 thì H1 đưa sổ đất đứng tên ông L2 và bà Ch2 đến gặp bà để xin cầm cố sổ đỏ vay tiền. Bà H2 thấy sổ đứng tên ông L2 và bà Ch2 nên bà không Đ1 ý cho bà H1 vay. Đến ngày 29/12/2020 thì bà H1 đưa ông L2 và bà Ch2 đến gặp bà để vay số tiền 800.000.000 Đ1. Để làm tin và đảm bảo cho khoản vay này thì giữa bà và ông L2, bà Ch2 đã đến Văn phòng công chứng Trần Th1 Vũ lập hợp Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 29/12/2020, số công chứng 018622, quyền số 23/TP/CC-SCC/HĐGD; Giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp Đ1 là 300.000.000 Đ1 nhưng giá thực tế sẽ tương đương với số tiền đã vay là 800.000.000 Đ1, bà đã giao toàn bộ số tiền cho vay tại Văn phòng công chứng Trần Th1 Vũ. Sau khi ký hợp Đ1 chuyển nhượng thì bà đã làm thủ tục để sang tên sổ đất. Thời hạn vay 02 tháng từ ngày 29/11/2020 đến ngày 29/02/2021, hết thời hạn vay thì bên vay phải Th1 toán tiền cho bà và bà sẽ trả lại sổ đất. Nếu chuyển nhượng cho người thứ ba nào đó thì cũng do ông L2, bà Ch2, bà H1 chỉ định và có nghĩa vụ gì phát sinh từ giao dịch giữa bà và người thứ ba đó thì bà cũng không phải chịu bất kỳ nghĩa vụ gì. Việc ký hợp Đ1 chuyển nhượng giữa ông L2, bà Ch2, bà H1 với ông không bị A4 ép buộc và cũng không nhằm che giấu giao dịch nào khác. Bởi lẽ việc vay tài sản hA4 bên có làm giấy vay và cam kết rõ ràng. Ông L2, bà Ch2, bà H1 vay tiền của bà và Đ1 ý ký hợp Đ1 chuyển nhượng ra sổ đất cho bà để làm tin, để đảm bảo cho hợp Đ1 vay. Việc ký kết các hợp Đ1 này là hoàn toàn tự nguyện, không bị A4 ép buộc.

Đến thời hạn trả nợ, bà H1 bảo bà H2 đến Văn phòng công chứng Phú Thịnh để ký hợp Đ1 chuyển nhượng thửa số 2197, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương cho người tên là Trương Văn N4. Sau khi ký hợp Đ1 chuyển nhượng với ông N4 thì bà H1 đã trả toàn bộ số tiền vay cho bà là 800.000.000 Đ1. Bà không biết ông Trương Văn N4 là A4, bà cũng không tham gia vào thỏa thuận chuyển nhượng với ông N4 L3 quan đến thửa đất này. Bà chỉ đi ký hợp Đ1 theo chỉ định của ông L2, bà Ch2 và bà H1. Do không yên tâm ký hợp Đ1 sang tên cho người thứ ba là ông N4

nên trước khi ký hợp Đ1 với ông N4 thì bà đề nghị bà H1 đưa ông L2, bà Ch2 đến Văn phòng công chứng Phú Thịnh gặp bà, tại đây ông L2 và bà Ch2 đã Đ1 ý cho vợ chồng bà H2 ký hợp Đ1 chuyển nhượng cho người tên Trương Văn N4. Do đó, ngày 03/02/2021 bà H2 và ông N1 đã ký hợp Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trương Văn N4 tại Văn phòng công chứng Phú Thịnh, số công chứng 1415, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD. Bà không biết giá trị chuyển nhượng thực tế trong hợp Đ1 đã ký kết với ông N4, cũng không biết giữa bà H1, ông L2 và bà Ch2 còn có giao dịch nào khác với ông N4 hay không.

Sau khi ký hợp Đ1 chuyển nhượng với ông N4 và nhận đủ số tiền vay thì bà đã bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Th1 H1. Bà chỉ ký hợp Đ1 chuyển nhượng và sang tên sổ đất để đảm bảo cho hợp Đ1 vay tài sản, vì vậy sau khi nhận chuyển nhượng bà không nhận bàn giao tài sản gì, toàn bộ tài sản vẫn do ông L2, bà Ch2 quản lý, sử dụng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Việc giải quyết vụ án không L3 quan, không ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của bà. Vì vậy bà không có yêu cầu gì trong vụ án này. Bà không có ý kiến gì đối với các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả định giá tài sản. Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q1 thì bà không có ý kiến gì.

Ông Trần Văn N1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ L3 quan trình bày thống nhất với ý kiến của bà Nguyễn Thị H2.

Bà Nguyễn Thị Hồng L3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ L3 quan trình bày thống nhất ý kiến của ông Nguyễn Hoàng Th1.

Văn phòng công chứng Trần Th1 Vũ là người có quyền lợi, nghĩa vụ L3 quan trong vụ án không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội Đ1 xét xử nghị án Thẩm phán, Hội Đ1 xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự. Các đương sự vắng mặt nhưng đã có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Ông Trương Văn N4 và bà Lê Thị A4 được triệu tập tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do. Vì vậy đề nghị Tòa án căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ L3 quan. Về nội dung: Xét thấy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà H1 và ông T1 (ông T1 là người đứng tên thay ông Nguyễn Văn Đ1 trên hợp Đ1) đối với thửa đất số 2197, tờ bản đồ số 48 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CX899023 tọa lạc tại khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương do bà Ch2 và ông L2 đứng tên là đúng quy định pháp luật. Ông T1 đã được UBND thành phố Dĩ An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thế chấp tại Ngân hàng TMQT Q1 (VIB) để vay vốn. Quá trình giải quyết vụ án ông L2 và bà Ch2 đều biết và Đ1 ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và ông Đ1 (ông T1 đứng tên dùm). Quá trình thực hiện hợp Đ1 ông Đ1 Th1 toán số tiền 2.700.000.000 Đ1,

còn số tiền 3.500.000.000 Đ1 chưa Th1 toán trong quá trình thực hiện cho ông Đ1 Th1 toán thành 03 đợt (tại phiên tòa nguyên đơn thừa nhận đã nhận tổng cộng là 2.800.000.000 Đ1, còn nợ 3.400.000.000 Đ1). Xét thấy: việc chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền của ông Đ1 là vi phạm nghĩa vụ đã cam kết nhưng không phải là điều khoản mà các đương sự thỏa thuận để hủy hợp Đ1. Trường hợp này, bà H1 được quyền yêu cầu người mua trả số tiền còn lại và lãi suất chậm Th1 toán theo quy định tại Điều 355 và 357 Bộ luật Dân sự. Từ những nhận định trên, xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là không phù hợp. Đối với câu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ L3 quan: Xét thấy, việc Ngân hàng VIB nhận thế chấp tài sản là đúng quy định pháp luật, thời điểm nhận thế chấp ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp Đ1 được ký kết tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Ngân hàng (VIB) nhận thế chấp là hợp pháp, Đ1 thời là người thứ 3 ngay tình theo Điều 133 Bộ luật dân sự. Nay ông T1 vi phạm điều khoản đã ký kết với Ngân hàng (điểm 9.1.3; khoản 9.1 Điều 9 HĐTD). Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là phù hợp quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ L3 quan ông Nguyễn Văn Đ1, bà Dương Thị Thúy H2, bà Nguyễn Thị H2, ông Trần Văn N1, ông Nguyễn Phi L2, bà Nguyễn Thị Hồng L3 đều có yêu cầu giải quyết vắng mặt; ông ông Trương Văn N4 và bà Lê Thị A4 được triệu tập họp lệ tham gia phiên tòa đều nhưng vắng mặt không có lý do. Sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử Tòa án căn cứ khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự xác định thêm người có quyền lợi, nghĩa vụ L3 quan là Văn phòng công chứng Trần Th1 V. Tuy nhiên Văn phòng công chứng Trần Th1 V đã có đơn đề nghị vắng mặt. Vì vậy, căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội Đ1 xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[1.2] Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Th1 H1 và ông Nguyễn Hoàng T2, bà Tô Thị Ch2 yêu cầu Tòa án phải triệu tập ông Nguyễn Văn Đ1 đến trực tiếp tham gia phiên tòa. Xét thấy, ông Nguyễn Văn Đ1 vắng mặt nhưng đã có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt là phù hợp với các Điều 70,71, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, yêu cầu của bà H1, ông T2 và bà Ch2 không có căn cứ chấp nhận.

[2] Xem xét giá trị pháp lý của các hợp Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2021:

[2.1] Nguồn gốc quyền sử dụng đất diện tích 273,5m² thuộc thửa đất số 2197 tọa lạc tại khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương là của ông Nguyễn Phi L2 và bà Tô Thị Ch2; ông L2, bà Ch2 và bà H1 đã vay của bà Nguyễn Thị H2 số tiền 800.000.000 Đ1, hA4 bên lập hợp Đ1 vay tài sản theo “Giấy chứng nhận ngày 29.12.2020” với nội dung: “...có cầm cố và chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị H2 thửa đất 2197, tờ bản đồ 48 tại khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, diện tích 273,5m²...với số tiền là 800.000.000 Đ1, thời hạn vay 02 tháng từ ngày 29-11-2020 đến ngày 29-2-2021. Nay đã đến

thời hạn Th1 toán và lấy sổ nhưng tôi không có khả năng lấy. Và tôi Đ1 ý chuyển nhượng lại thửa đất này cho người khác. Sau này có bất kỳ vấn đề gì xảy ra tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm mà không có bất kỳ vấn đề gì liên quan đến chị H2”. Đ1 thời, ngày 29/12/2020 ông L2, bà Ch2 ký hợp Đ1 chuyển nhượng thửa đất số 2197 cho bà Nguyễn Thị H2 tại Văn phòng công chứng Trần Th1 V. Thời điểm ký hợp Đ1 ông L2, bà Ch2, bà H2 có đủ năng lực hành vi dân sự; quyền sử dụng đất là tài sản hợp pháp của ông L2, bà Ch2, ông L2 và bà Ch2 biết việc chuyển nhượng thửa đất của mình nhằm đảm bảo cho nghĩa vụ vay tài sản nhưng vẫn ký hợp Đ1; hợp Đ1 được lập và công chứng phù hợp với quy định của pháp luật. Việc ký hợp Đ1 là tự nguyện, không bị A4 ép buộc. Sau khi ký hợp Đ1 bà H2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy ông L2 bà Ch2 cho rằng không đọc hợp Đ1 trước khi ký và chỉ đi ký hợp Đ1 cho bà H1 vay tiền của bà H2 là không phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[2.2] Đến thời hạn Th1 toán nợ vay, ông L2, bà Ch2 và bà H1 đã trả nợ cho bà H2 và chỉ định bà H2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trương Văn N4. Mọi thỏa thuận L3 quan đến thửa đất đều do bà H1 thực hiện với ông N4, bà H2 và ông N1 chỉ đến văn phòng công chứng ký hợp Đ1 chuyển nhượng lại thửa đất cho ông Trương Văn N4 theo yêu cầu của bà H1. Ông L2 và bà Ch2 cho rằng không biết ông N4 là ai nhưng lời khai của bà H2 và bà H1 đều xác định trước khi ký hợp Đ1 chuyển nhượng thửa đất cho ông N4 thì bà H2 đã yêu cầu ông L2 và bà Ch2 có mặt tại Văn phòng công chứng và được sự Đ1 ý của hA4 ông bà thì vợ chồng bà H2 mới ký hợp Đ1 chuyển nhượng đất cho ông N4 vào ngày 03/02/2021. Sau khi ký hợp Đ1 ông N4 đã được cấp nhật giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

[2.3] Ngày 06/3/2021, ông Trương Văn N4, bà Lê Thị A4 và bà Nguyễn Thị Th1 H1 đã ký hợp Đ1 chuyển nhượng thửa đất 2197 tại Văn phòng công chứng Trần Th1 Vũ. Sau khi ký hợp Đ1 bà H1 đã làm thủ tục cập nhật giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2.4] Ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị Th1 H1 đều xác định: Ban đầu giao dịch giữa ông Đ1 và bà H1 thực hiện với nhau là giao dịch vay tài sản. Do bà H1 đang thế chấp thửa đất số 2197 tại Ngân hàng TMCP Á Châu (gọi tắt là Ngân hàng ACB) để vay tài sản nhưng không có khả năng trả nợ nên vay tiền của ông Đ1 để trả nợ ngân hàng. Để đảm bảo cho khoản nợ vay thì bà H1 Đ1 ý chuyển nhượng thửa đất 2197 cho ông Đ1. Ông Đ1 cho bà H1 biết việc ông nhờ ông T1 đứng tên hợp Đ1 dùm để đủ điều kiện vay ngân hàng cho ông Đ1 thì bà H1 Đ1 ý. Vì vậy, ngày 10/5/2021 ông Lê Hoàng T1 và bà Nguyễn Thị Th1 H1 đã ký hợp Đ1 đặt cọc (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất) đối với thửa đất số 2197, tờ bản đồ số 48 tại khu phố Thống Nhất 2, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, giá chuyển nhượng là 6.600.000.000 Đ1. Việc ghi giá chuyển nhượng thửa đất lên đến 6.600.000.000 Đ1 là để khi làm thủ tục vay của ngân hàng được nhiều tiền hơn. Ông Đ1 đã giao cho bà H1 số tiền 2.588.000.000 Đ1 để bà H1 trả nợ cho Ngân hàng ACB để lấy sổ đất về. Đến ngày 03/6/2021 bà H1 đã ký hợp Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Hoàng T1 tại Văn

phòng Công chứng Trần Th1 Vũ. Sau khi ký hợp Đ1 thì ông Lê Hoàng T1 đã thế chấp tài sản để vay của Ngân hàng TMCP Quốc Dân (gọi tắt là Ngân hàng NCB). Ngày 04/6/2021 Ngân hàng NCB đã chuyển vào tài khoản của bà H1 số tiền 3.000.000.000 Đ1. Vì giao dịch giữa ông Đ1 và bà H1 là giao dịch vay tài sản nên ngay sau khi nhận được số tiền 3.000.000.000 Đ1 thì bà H1 đã chuyển lại toàn bộ số tiền này cho ông Đ1. Tuy nhiên, sau đó bà H1 vẫn không có khả năng trả nợ nên hA4 bên đã thỏa thuận về việc bà H1 chuyển nhượng luôn thửa đất số 2197 cho ông Nguyễn Văn Đ1. Vì vậy, ông Đ1 và bà H1 đã ký với nhau “Hợp Đ1 mua bán (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất)” ngày 18/6/2021 với nội dung: “...*Đối tượng của hợp Đ1 này là số tiền 2.588.000.000 Đ1 mà bên A đã Th1 toán cho bên b để được nhận chuyển nhượng thửa đất số 2197, tờ bản đồ số 48 tại địa chỉ 8/19 khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX899023, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 010792.CN.005 do Ch2 nhánh văn phòng đăng ký đất đA4 thành phố Dĩ An cấp ngày 12/3/2021 mang tên Nguyễn Thị Th1 H1...Giá chuyển nhượng 6.200.000.000 Đ1*”. Sau khi ký hợp Đ1 này, ông Đ1 và bà H1 thống nhất thực hiện theo Hợp Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký tại Văn phòng công chứng Trần Th1 Vũ ngày 03/6/2021 mà không làm lại thủ tục. Giá chuyển nhượng là đã bao gồm cả giá trị đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Bên nhận chuyển nhượng chỉ còn phải thực hiện nghĩa vụ Th1 toán cho bên chuyển nhượng. Do ông Đ1 chưa Th1 toán đủ tiền chuyển nhượng nên bà H1 chưa bàn giao tài sản. Lờih khA4 của bà H1 và ông Đ1 là phù hợp với tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án.

[2.5] Về chủ thể: Người ký hợp Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Lê Hoàng T1 và người chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Th1 H1 đều có đủ năng lực hành vi dân sự. Việc ông T1 đứng tên dùm cho ông Đ1 trong hợp Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để lập hồ sơ thế chấp tại ngân hàng bà H1 đều biết và Đ1 ý. Sau khi ký kết hợp Đ1 ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ông L2, bà Ch2 và ông Th1 là người đang sử dụng tài sản đã biết việc chuyển nhượng tài sản giữa bà H1 và ông Đ1 (do ông T1 đứng tên dùm) nhưng không có ý kiến phản đối, không có yêu cầu độc lập. Nội dung hợp Đ1 không có điều khoản thỏa thuận việc chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền là điều kiện để hủy hợp Đ1. Thời điểm chuyển nhượng bà H1 đã được cấp quyền sử dụng đất theo quy định, nội dung giao dịch không vi phạm pháp luật, hợp Đ1 được công chứng chứng thực theo đúng trình tự thủ tục nên phát sinh hiệu lực buộc các bên phải thực hiện.

[3] Về giá chuyển nhượng: Bà H1 và ông Đ1 đều thừa nhận giá chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thực tế là 6.200.000.000 Đ1 nhưng khi ký kết hợp Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Trần Th1 V các bên đã ghi giá chuyển nhượng là 300.000.000 Đ1. Xét thấy, cả nguyên đơn và bị đơn đều có nghĩa vụ phải đóng tiền thuế, phí phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ghi trong các hợp Đ1 là sự thỏa

thuận của các bên. Do đó, sự chênh lệch về giá mà các bên ghi trong hợp Đ1 chuyển nhượng chỉ nhằm mục đích giảm số tiền thuế, phí phải nộp vào Ngân sách Nhà nước chứ không làm cho hợp Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009383 được Văn phòng công chứng Trần Th1 Vũ chứng thực ngày 03/06/2021 là vô hiệu do giả cách vì đã vi phạm pháp luật về trốn thuế là không có căn cứ chấp nhận. Trường hợp phát hiện có hành vi khA4 sA4 dẫn đến thiếu số tiền thuế phải nộp hoặc tăng số tiền thuế được miễn, giảm, hoàn thì Tòa án sẽ kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét để xử lý hành vi này.

[4] Về nghĩa vụ Th1 toán: Sau khi ký hợp Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Đ1 vẫn chưa Th1 toán hết tiền chuyển nhượng cho bà H1. Đến ngày 24/11/2022, bà H1 và ông Đ1 đã lập vi bằng xác nhận số tiền chuyển nhượng 6.200.000.000 Đ1; số tiền đã Th1 toán 2.700.000.000 Đ1; số tiền còn lại 3.500.000.000 Đ1 (Vi bằng số 1196/2022/VB-TPLDA ngày 24/11/2022). Quá trình giải quyết vụ án bà H1 và ông Đ1 xác nhận, sau khi lập Vi bằng ông Đ1 đã Th1 toán thêm số tiền 100.000.000 Đ1. Vì vậy, số tiền còn phải Th1 toán là 3.400.000.000 Đ1. Quá trình giải quyết vụ án, bà H1, ông Đ1, ông T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ L3 quan đều xác định bà H1 chuyển nhượng tài sản cho ông Đ1, ông T1 là người đứng tên dùm cho ông Đ1. Hơn nữa, sau khi giao kết hợp Đ1 bà H1 đều yêu cầu ông Đ1 phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Bằng chứng là ông Đ1 đã lập Giấy cam kết ngày 15/8/2022; ông Đ1 và bà H1 đã lập Vi bằng số 1196/2022/VB-TPLDA ngày 24/11/2022. Vì vậy, Tòa án xác định ông Đ1 là người phải thực hiện nghĩa vụ Th1 toán cho bà H1 số tiền chuyển nhượng còn lại là 3.400.000.000 Đ1.

[5] Về tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ Th1 toán: Theo nội dung hợp Đ1 chuyển nhượng ngày 18/6/2021 hA4 bên đã thỏa thuận thời hạn Th1 toán chậm nhất là ngày 30/8/2021 nhưng cho đến nay ông Đ1 vẫn chưa thực hiện xong nghĩa vụ Th1 toán. Do đó, căn cứ Điều 357 Bộ luật Dân sự thì ông Đ1 phải chịu trách nhiệm Th1 toán tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền với bà H1. Tại phiên tòa nguyên đơn xác định trường hợp tòa án công nhận hợp Đ1 chuyển nhượng thì nguyên đơn yêu cầu xác định số tiền chưa Th1 toán là 3.400.000.000 Đ1, thời hạn chậm Th1 toán từ ngày 01/9/2021 đến ngày Tòa án xét xử. Xét thấy, ý kiến này của nguyên đơn không vi phạm pháp luật và có lợi cho bị đơn nên Tòa án chấp nhận. Vì vậy, xác định thời gian chậm thực hiện nghĩa vụ bắt đầu tính từ ngày 01/9/2021 cho đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 24/4/2024) là 31 tháng 23 ngày. Theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự quy định về trách nhiệm do chậm nghĩa vụ trả tiền: *“Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này”*. Do đó, nguyên đơn phải chịu trách nhiệm Th1 toán cho bị đơn tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền trên tổng số tiền 3.400.000.000 Đ1 với mức lãi suất 10%/N1 (tương ứng

0,83%/tháng và 0,027%/ngày). [Cụ thể: $(3.400.000.000 \text{ VNĐ} \times 0,83\%) \times 31 \text{ tháng} = 874.820.000 \text{ VNĐ}$ và $(3.400.000.000 \text{ VNĐ} \times 0,027\%) \times 23 \text{ ngày} = 21.114.000 \text{ VNĐ}$].

[6] Như vậy, tổng số tiền chuyển nhượng ông Đ1 còn phải Th1 toán cho bà H1 là 4.295.934.000 VNĐ. [Trong đó: tiền chuyển nhượng chưa Th1 toán hết là 3.400.000.000 VNĐ và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ Th1 toán là 895.934.000 VNĐ].

[7] Xem xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q1 (gọi tắt là VIB):

[7.1] Hợp Đ1 tín dụng số 1591558.22 ngày 11/5/2022; Đề nghị phát hành Thẻ tín dụng quốc tế và yêu cầu cung cấp dịch vụ thẻ tín dụng và các văn bản của ông Lê Hoàng T1 ký với VIB về việc sử dụng thẻ tín dụng được Ngân hàng và ông Lê Hoàng T1 và bà Dương Thị Thúy H2 ký kết, thể hiện ý chí tự nguyện thỏa thuận của các bên, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội, ông T1 và bà H2 có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nhận thức rõ trách nhiệm pháp lý khi ký kết hợp Đ1 nên có hiệu lực bắt buộc và các bên phải thực hiện. Thực hiện hợp Đ1 ngân hàng đã giải ngân cho ông T1 và bà H2 vay số tiền 5.600.000.000 VNĐ. Quá trình sử dụng thẻ tín dụng ông T1 bà H2 đã sử dụng thẻ phát hành ngày 19/5/2021 với số tiền 133.961.689 VNĐ. Ông T1, bà H2 phải trả tiền gốc và lãi hàng tháng. Quá trình thực hiện hợp Đ1 ông T1 bà H2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng đã nhiều lần L3 lạc đề yêu cầu thực hiện nghĩa vụ Th1 toán nhưng bị đơn không thực hiện.

[7.2] Quá trình giải quyết vụ án bị đơn xác định thỏa thuận L3 quan đến hợp Đ1 tín dụng, hợp Đ1 thế chấp giữa bị đơn với ông Nguyễn Văn Đ1 là thỏa thuận nằm ngoài hợp Đ1 tín dụng, hợp Đ1 thế chấp với ngân hàng. Ông T1, bà H2 là người đứng tên trong hợp Đ1 tín dụng, hợp Đ1 thế chấp nên mọi trách nhiệm pháp lý phát sinh từ hợp Đ1 tín dụng nêu trên ông T1 và bà H2 phải có trách nhiệm Th1 toán. Vì vậy, VIB yêu cầu ông T1 và bà H2 Th1 toán số tiền phát sinh theo Hợp Đ1 tín dụng số 1591558.22 ngày 11/5/2022 và các đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế và yêu cầu cung cấp dịch vụ thẻ tín dụng và các văn bản của ông Lê Hoàng T1 ký với VIB về việc sử dụng thẻ tín dụng với tổng số tiền tính đến ngày 17/4/2024 là 7.105.737.895 VNĐ (Bảy tỷ, một trăm lẻ N1 triệu, bảy trăm ba mươi bảy nghìn, tám trăm chín mươi lăm VNĐ) và tiền lãi phát sinh từ ngày 18/4/2024 là có căn cứ chấp nhận.

[8] Hợp Đ1 thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 009718, quyền số: 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Trần Th1 Vũ, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 17/5/2022 được ông T1 và bà H2 ký kết với Ngân hàng TMCP Q1, tài sản thế chấp là: “Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 2197, tờ bản đồ số 48, địa chỉ: Khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, tài sản gắn liền với đất là nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CX 899023, sổ vào sổ cấp GCN: CS 20085 do Sở Tài nguyên

và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/01/2021, cập nhật biên động sang tên ông Lê Hoàng T1 ngày 15/06/2021.

[8.1] Xét thấy, Hợp Đ1 thể chấp được tự nguyện ký kết của các bên, không trái đạo đức, không trái pháp luật và tuân thủ quy định về hình thức nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải tôn trọng thực hiện. Về ý chí của các bên, theo thỏa thuận tại điều 2 của hợp Đ1 quy định:

“2.1 Toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của Bên B, hiện tại cũng như tương lai, đã phát sinh hoặc có thể phát sinh, riêng rẽ hoặc L3 đối với bất kỳ người nào khác, cho Bên A bao gồm nhưng không giới hạn bởi:

(i) Các khoản nợ gốc, lãi, phí, tiền phạt và các khoản phải trả khác theo Hợp Đ1 tín dụng số 1591558.22 ký ngày 11 tháng 05 N1 2022 (bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi) và các Hợp Đ1/thỏa thuận cấp tín dụng khác (bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi) ký giữa Bên A và Bên B kể từ sau ngày ký Hợp Đ1 này, và

(ii) Các khoản nợ gốc, lãi, phí, tiền phạt và các khoản phải trả khác theo các Hợp Đ1 tín dụng ký giữa Bên A và Bên B trước ngày ký Hợp Đ1 này (bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi).

(Tất cả các Hợp Đ1, thỏa thuận, phụ lục, văn bản được nêu tại mục (i) và (ii) trên đây được gọi là "Hợp Đ1 tín dụng")

2.2 Nghĩa vụ phải Th1 toán các Ch2 phí và phí tổn mà Bên A phải gánh chịu khi Bên A yêu cầu Bên B thực hiện các nghĩa vụ trả nợ quy định tại Điều 2.1 nêu trên, nghĩa vụ phải Th1 toán các Ch2 phí, phí tổn, nghĩa vụ tài chính khác mà Bên B phải trả cho Bên A theo Hợp Đ1 này bao gồm cả các Ch2 phí, phí tổn để xử lý tài sản thế chấp (được quy định tại Điều 3 dưới đây) và bất kỳ Ch2 phí, phí tổn nào phát sinh trong quá trình thực hiện và Th1 lý Hợp Đ1 này”

[8.2] Quá trình thực hiện hợp Đ1 tín dụng bên thế chấp là ông T1 và bà H2 đã vi phạm nghĩa vụ Th1 toán dẫn đến việc Ngân hàng TMCP Q1 chấm dứt cho vay, thu nợ trước hạn và Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Tại phiên tòa các đương sự đều xác định hiện nay ông Lê Hoàng T1 là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T1 không có mặt tại thời điểm Ngân hàng thẩm định tài sản nhưng tại buổi thẩm định có mặt bà H1 là người đang quản lý tài sản. Việc thẩm định tài sản được thực hiện theo quy định cho vay của Ngân hàng, thời điểm thẩm định tài sản trên đất không có sự thay đổi so với lúc thực hiện chuyển nhượng. Thời điểm đó ông Đ1 chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền theo hợp Đ1 chuyển nhượng nhưng bà H1 không có ý kiến phản đối khi Ngân hàng thẩm định tài sản. Hợp Đ1 thể chấp được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Th1 V và được đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật.

[8.3] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì quyền sử dụng đất có các tài sản gắn liền với đất sau: Một nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, phía trong có ốp gạch men lưng, trần thạch cao, cửa kính khung sắt + cửa sắt, cầu thang đổ bê tông và ốp đá hoa cương, tay vịn inox, mái tôn, khung cột gạch+bê tông cốt thép (diện tích 77,8m²). Một nhà tạm

có kết cấu nền gạch men, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, mái tôn có tường xây lửng + lưới B40 + vách tường xây của nhà ở riêng lẻ (diện tích 28,8m²). Nhà tạm phía trước có kết cấu nền gạch đá + cột gạch + cột sắt tròn + tường gạch xây tô lửng có sơn nước + lưới b40, kèo sắt hộp, mái tôn (diện tích 27,28m²). Một tường rào bằng gạch xây tô lửng có sơn nước + lưới B40 và có trụ bằng gạch xây tô sơn nước (diện tích 16,5m²). Một sân gạch đá phía trước (diện tích 32,56m²). Một bức tường phía trước (cạnh đường đất) bằng gạch xây tô sơn nước (diện tích 4,4m²). HA4 trụ cổng bằng gạch xây tô sơn nước (thể tích 0,45m³). Một cổng sắt (02 cánh diện tích 7,5m²). Một bàn thiên bằng gạch xây tô có ốp gạch men cao 01 mét. Một nhà ở cho thuê loại một tầng có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước có ốp gạch men lửng, khung cột gạch, trần nhựa, cửa sắt, mái tôn, bên trong có gác bê tông và phòng vệ sinh từng phòng (có 04 phòng diện tích 44,1m²). Một cổng sắt (diện tích 6,5m² - nhà ở cho thuê). Một giếng khoan + máy bơm. Một Đ1 hồ nước máy. Một Đ1 hồ điện kế chính và 04 Đ1 hồ điện kế phụ.

[8.4] Toàn bộ tài sản gắn liền với đất trong hợp Đ1 thế chấp quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn Đ1 nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Th1 H1 (do ông Lê Hoàng T1 đứng tên dùm). Giá chuyển nhượng đã bao gồm giá trị đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Tại thời điểm thế chấp thì các tài sản gắn liền với đất nêu trên đã tồn tại. Xét thấy, hợp Đ1 thế chấp nói trên được các bên tự nguyện ký kết, các hợp Đ1 đều được công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật. Do đó, trong trường hợp ông T1 và bà H2 thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp là các quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất theo hợp Đ1 thế chấp đã ký kết giữa ông T1, bà H2 và Ngân hàng VIB để thu hồi nợ là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng VIB là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng nên có căn cứ chấp nhận. Khi có yêu cầu phát mại tài sản thì những người đang quản lý, sử dụng tài sản là bà Nguyễn Thị Th1 H1, ông Nguyễn Phi L2, bà Tô Thị Ch2 và bà Nguyễn Thị Hồng L3 phải thực hiện việc giao toàn bộ tài sản. Ông Nguyễn Văn Đ1 là người có trách nhiệm Th1 toán toàn bộ nghĩa vụ với bà Nguyễn Thị Th1 H1 nên trường hợp khi phát mại giá trị tài sản vẫn còn dư thì ông Nguyễn Văn Đ1 được nhận số tiền này.

[9] Xét yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án đề nghị khởi tố vụ án hình sự về hành vi Lạm dụng tín nhiệm Ch2эм đoạt tài sản thấy rằng: Bản thân bà H1 xác định bà chuyển nhượng tài sản cho ông Nguyễn Văn Đ1, trước khi ký hợp Đ1 chuyển nhượng đã biết và Đ1 ý cho ông Lê Hoàng T1 đứng tên dùm, biết việc ông T1 đứng tên là để thế chấp quyền sử dụng đất vay tiền của ngân hàng. Hợp Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ1 và bà H1 đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và có hiệu lực buộc các bên phải thực hiện. Quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại Ngân hàng VIB để bảo đảm cho khoản vay của ông T1. Vấn đề phát sinh L3 quan đến giao dịch giữa ông Đ1 và bà H1 chỉ còn nghĩa vụ Th1 toán giữa các bên. Việc ông Đ1 hứa hẹn nhiều lần nhưng không thực hiện, không gặp và không nghe máy của bà H1 và việc ông T1 không hợp tác trả nợ cho bà H1 không có dấu hiệu của tội Lạm dụng tín nhiệm Ch2эм

đoạt tài sản. Vì vậy, Tòa án không có căn cứ đề nghị Công an khởi tố vụ án hình sự.

[10] Tổng giá trị chuyển nhượng thực tế được thỏa thuận và thực hiện là 6.200.000.000 Đ1 nhưng trong hợp Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Trần Th1 Vũ chứng nhận chỉ ghi giá trị chuyển nhượng là 300.000.000 Đ1. Nhận thấy, bà H1 và ông T1 (đúng tên dùm cho ông Đ1) đã có hành vi khai sai có khả năng dẫn đến thiếu số tiền thuế phải nộp hoặc tăng số tiền thuế được miễn, giảm, hoàn nên Tòa án sẽ kiến nghị đến Ch2 cục thuế thành phố Dĩ An để xác minh xử lý hành vi này.

[11] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông T1 và ông Đ1 không yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi, nghĩa vụ phát sinh giữa hai ông trong vụ án này. Nếu không thỏa thuận được sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

[12] Ông Nguyễn Hoàng Th1 và bà Nguyễn Thị Hồng L3 là người đầu tư xây dựng 04 căn phòng trọ trên phần đất tranh chấp nhưng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Quyền lợi của ông bà L3 quan đến tài sản này ông bà tự thỏa thuận với ông L2, bà Ch2, bà H1 không yêu cầu gì trong vụ án này nên Tòa án không xem xét. Trường hợp các bên không tự thỏa thuận được với nhau thì sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

[13] Từ những phân tích trên, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng VIB và chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[14] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, trích lục hồ sơ và định giá tài sản: yêu cầu tuyên bố hợp Đ1 vô hiệu của nguyên đơn không được chấp nhận nhưng xác định nghĩa vụ từ hợp Đ1 chuyển nhượng là của ông Nguyễn Văn Đ1. Do đó, ông Đ1 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, trích lục hồ sơ và định giá tài sản với số tiền 6.000.000 Đ1. Bà Nguyễn Thị Th1 H1 đã đóng tạm ứng toàn bộ số tiền này nên ông Đ1 phải có trách nhiệm trả lại cho bà H1.

[15] Về án phí dân sự sơ thẩm: đương sự phải chịu án phí theo quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự và các Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 161, 165, 228, 235, 244, 264, 266, 267, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 118, 119, 351, 357, 468, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự và các Điều 105, 167, 188 của Luật Đất đai N1 2013.

Căn cứ Điều 91 và Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng N1 2010 (được sửa đổi, bổ sung N1 2017);

Thông tư số 39/2016/TT-NHNN, ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng.

Căn cứ Điều 26; Điều 27 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.

1/ Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Th1 H1 về việc tuyên bố hợp Đ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 009383 quyền số 27/2021/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn Phòng công chứng Trần Th1 Vũ chứng nhận ngày 03/6/2021 là vô hiệu do giả cách.

2/ Buộc ông Nguyễn Văn Đ1 phải Th1 toán cho bà Nguyễn Thị Th1 H1 tổng số tiền 4.295.934.000đ (bốn tỷ hA4 trăm chín mươi lăm triệu chín trăm ba mươi bốn nghìn Đ1). [Trong đó: tiền chuyển nhượng chưa Th1 toán hết là 3.400.000.000đ (ba tỷ bốn trăm triệu Đ1) và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ Th1 toán tính đến ngày 24/4/2024 là 895.934.000đ (tám trăm chín mươi lăm triệu chín trăm ba mươi bốn nghìn Đ1)].

Lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ Th1 toán trên số tiền **3.400.000.000đ** (ba tỷ bốn trăm triệu Đ1) được tiếp tục tính kể từ ngày 25/4/2024 cho đến khi người phải thi hành án thi hành xong theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q1 đối với ông Lê Hoàng T1, bà Dương Thị Thúy H2 về việc tranh chấp hợp Đ1 tín dụng.

3.1. Buộc ông Lê Hoàng T1 và bà Dương Thị Thúy H2 phải có trách nhiệm Th1 toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 số tiền: 7.105.737.895đ (bảy tỷ một trăm linh N1 triệu bảy trăm ba mươi bảy nghìn tám trăm chín mươi lăm Đ1). Trong đó: nợ gốc 5.640.491.689đ (N1 tỷ sáu trăm bốn mươi triệu bốn trăm chín mươi một nghìn sáu trăm tám mươi chín Đ1), lãi trong hạn 322.701.945đ (ba trăm hA4 mươi hA4 triệu bảy trăm linh một nghìn chín trăm bốn mươi lăm Đ1), lãi quá hạn 1.101.940.965đ (một tỷ một trăm linh một triệu chín trăm bốn mươi nghìn chín trăm sáu mươi lăm Đ1); phí 40.603.296đ (bốn mươi triệu sáu trăm linh ba nghìn hA4 trăm chín mươi sáu Đ1).

3.2. Tiền lãi kể từ ngày 18/4/2024 trở đi được tiếp tục tính theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp Đ1 tín dụng số 1591558.22 ngày 11/05/2022; Đề nghị phát hành Thẻ tín dụng quốc tế và yêu cầu cung cấp dịch vụ thẻ tín dụng và các văn bản của ông Lê Hoàng T1 ký với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 về việc sử dụng thẻ tín dụng cho đến khi trả xong các khoản nợ.

3.3. Trường hợp ông Lê Hoàng T1 và bà Dương Thị Thúy H2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 2197, tờ bản đồ số 48, địa chỉ: Khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, 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 phát hành: CX

899023, số vào sổ cấp GCN: CS 20085 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/01/2021, cập nhật biến động đứng tên ông Lê Hoàng T1 ngày 15/06/2021 theo Hợp Đ1 thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 009718, Quyền số: 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Trần Th1 Vũ, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 17/05/2022. Tài sản gắn liền với đất bao gồm: Một nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, phía trong có ốp gạch men lửng, trần thạch cao, cửa kính khung sắt + cửa sắt, cầu thang đổ bê tông và ốp đá hoa cương, tay vịn inox, mái tôn, khung cột gạch+bê tông cốt thép (diện tích 77,8m²). Một nhà tạm có kết cấu nền gạch men, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, mái tôn có tường xây lửng + lưới B40 + vách tường xây của nhà ở riêng lẻ (diện tích 28,8m²). Nhà tạm phía trước có kết cấu nền gạch đá + cột gạch + cột sắt tròn + tường gạch xây tô lửng có sơn nước + lưới b40, kèo sắt hộp, mái tôn (diện tích 27,28m²). Một tường rào bằng gạch xây tô lửng có sơn nước + lưới B40 và có trụ bằng gạch xây tô sơn nước (diện tích 16,5m²). Một sân gạch đá phía trước (diện tích 32,56m²). Một bức tường phía trước (cạnh đường đất) bằng gạch xây tô sơn nước (diện tích 4,4m²). HA4 trụ cổng bằng gạch xây tô sơn nước (thể tích 0,45m³). Một cổng sắt (02 cánh diện tích 7,5m²). Một bàn thiên bằng gạch xây tô có ốp gạch men cao 01 mét. Một nhà ở cho thuê loại một tầng có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước có ốp gạch men lửng, khung cột gạch, trần nhựa, cửa sắt, mái tôn, bên trong có gác bê tông và phòng vệ sinh từng phòng (có 04 phòng diện tích 44,1m²). Một cổng sắt (diện tích 6,5m² - nhà ở cho thuê). Một giếng khoan + máy bơm. Một Đ1 hồ nước máy. Một Đ1 hồ điện kế chính và 04 Đ1 hồ điện kế phụ. Bà Nguyễn Thị Th1 H1, ông Nguyễn Phi L2, bà Tô Thị Ch2 và bà Nguyễn Thị Hồng L3 phải giao toàn bộ tài sản. Ông Nguyễn Văn Đ1 là người có trách nhiệm Th1 toàn bộ nghĩa vụ với bà Nguyễn Thị Th1 H1 nên trường hợp khi phát mại giá trị tài sản vẫn còn dư thì ông Nguyễn Văn Đ1 được nhận số tiền này.

4. Về Chi phí tố tụng khác: Ông Nguyễn Văn Đ1 phải có trách nhiệm Th1 toán cho bà Nguyễn Thị Th1 H1 toàn bộ số tiền 6.000.000đ (sáu triệu đồng).

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Th1 H1 phải chịu: 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ toàn bộ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0005956 ngày 29/12/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Dĩ An.

- Ông Nguyễn Văn Đ1 phải chịu: 21.183.720đ (hA4 mươi một triệu một trăm tám mươi ba nghìn bảy trăm hai mươi đồng).

- Ông Lê Hoàng T1 và bà Dương Thị Thúy H2 phải chịu: 115.105.738đ (một trăm mười lăm triệu một trăm linh N1 nghìn bảy trăm ba mươi tám đồng).

- Trả lại cho Ngân hàng TMCP Q1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.166.000đ (N1 mươi bảy triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn đồng) theo Biên LA4 thu số 0006874 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Dĩ An.

6. Kiến nghị Chi cục thuế thành phố Dĩ An tiến hành xác minh và xử lý hành vi khA4 sA4 dẫn đến thiếu số tiền thuế phải nộp hoặc tăng số tiền thuế được

miễn, giảm, hoàn trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Th1 H1 và ông Lê Hoàng T1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 009383 quyền số 27/2021/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn Phòng công chứng Trần Th1 V chứng nhận ngày 03/6/2021.

7. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt theo quy định của pháp luật.

8. Trường hợp bản án 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND TP. Dĩ An;
- Ch2 cục THADS TP.Dĩ An;
- Đương sự;
- Lưu: VT; HS.

**TM. HỘI ĐÒI XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Chu Thị Vân