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

Bản án số: 40/2025/DS-ST
Ngày 31/3/2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp

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 đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Kiều Thị Uyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hoàn;

2. Bà Nguyễn Thị Thu Vân.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phùng Kim Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thúy An - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 31 tháng 3 năm 2025 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 508/2024/TLST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 32/2025/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần P1 (OCB); địa chỉ trụ sở chính: số D và số D L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Lầu B, số A T, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: ông Phạm Bá T, sinh năm 1994; địa chỉ: tầng B, Tòa nhà T, số A T, khu phố C, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 09/10/2024). Có mặt

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1980; có mặt

2. Ông Trịnh Văn T1, sinh năm 1975. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt

Cùng hộ khẩu thường trú: M5-12.1, Chung cư L, tổ D, khu phố E, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên lạc: A đường L, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hoàng Văn C, sinh năm 1989; có mặt

2. Ông Nguyễn Hán K, sinh năm 1977; có mặt

3. Bà Lê Thị Thúy V, sinh năm 1987; có mặt

4. Ông Phạm Như K1, sinh năm 1984; có mặt

Cùng địa chỉ: Tổ A, khu phố Đ, phường T,thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà V, ông K1 là bà Hứa Thị T2, sinh năm 1986 hoặc bà Trịnh Thị Thúy N1, sinh năm 2001 hoặc bà Trần Thị Ngọc T3, sinh năm 2003; cùng địa chỉ liên hệ: Số A, đường E, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Bà T3 có mặt

5. Bà Lê Thị M, sinh năm 1992; có mặt

6. Bà Phạm Thị T4, sinh năm 1984. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt

Cùng địa chỉ: Tổ A, khu phố Đ, phường T,thành phố D, tỉnh Bình Dương.

7. Bà Đoàn Thị N2, sinh năm 1962; địa chỉ: 1, khu phố C, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt

8. Ông Lê Đôn T5, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn G, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An. Hiện đang bị tạm giam tại Công an tỉnh B. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt

9. Ông Nguyễn Hoài H, sinh năm 1981; địa chỉ: 1 khu phố Đ, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt

10. Văn phòng C1, địa chỉ: Số D, đường Đ, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Phương T6 - Trưởng Văn Phòng; địa chỉ liên lạc: Số D, đường Đ, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 28/5/2024, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Bá T trình bày:

Ngày 28/02/2022 Ngân hàng thương mại cổ phần P1 (sau đây viết tắt là O) - chi nhánh Thành phố H đã ký Hợp đồng tín dụng số 0075/2022/HĐTD-OCB-CN với bà Nguyễn Thị N và ông Trịnh Văn T1 có nội dung: OCB - chi nhánh thành phố H cho bà Nguyễn Thị N và ông Trịnh Văn T1 vay số tiền 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng; mục đích vay để bù đắp thanh toán tiền mua bất động sản tại thửa đất số 5381, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, thời hạn vay là 300 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Ngân hàng đã giải ngân số tiền 3.800.000.000 đồng vào số tài khoản 0111100021714007 của ông Hồ Văn T7 theo Khế ước nhận nợ - Khách hàng cá nhân số 0075.01/2022/KUNN-OCB-CN ngày 03/03/2022 và số tiền 1.200.000.000 đồng vào số tài khoản 0014100015048007 của bà Nguyễn Thị N theo Khế ước nhận nợ - Khách hàng cá nhân số 0075.02/2022/KUNN-OCB-CN ngày

03/03/2022. Ngoài ra hợp đồng tín dụng còn thỏa thuận về lãi suất, phí và trả nợ gốc, lãi và phương thức tính lãi…

Để đảm bảo cho khoản vay bà Nguyễn Thị N đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0075/2022/BĐ ngày 28/02/2022 với O - chi nhánh thành phố H. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương vào ngày 28/02/2022, có nội dung: nghĩa vụ được bảo đảm là toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của bên thế chấp theo hợp đồng tín dụng số 0075/2022/HĐTD-OCB-HN ngày 28/02/2022 và các hợp đồng tín dụng, hợp đồng cấp bảo lãnh, các hợp đồng, văn bản thỏa thuận cấp tín dụng khác ký giữa Bên thế chấp và/hoặc Bên vay vốn với OCB trong khoảng thời gian từ 28/02/2022 đến ngày 28/02/2027, tất cả các cam kết cấp tín dụng khác và mọi nghĩa vụ tài chính của Bên thế chấp và/hoặc bên vay vốn với OCB; tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CO177837, số vào sổ cấp GCN: CS25884 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 16/5/2019, cập nhật chuyển nhượng ngày 18/02/2022.Cụ thể: thửa đất số 5381, tờ bản đồ số 8, địa chỉ khu phố Đ, phường T, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương diện tích 361,4m^2, phần công trình, diện tích cải tạo, đầu tư, xây dựng thêm và các tài sản khác gắn liền với thửa đất nêu trên đều thuộc tài sản thế chấp.

Trước khi ký hợp đồng thế chấp OCB có tiến hành kiểm tra thực tế tài sản bảo đảm và tiến hành thủ tục thẩm định giá theo Phiếu khảo sát hiện trạng bất động sản ngày 14/12/2021 và Thông báo kết quả thẩm định giá ngày 10/01/2022, ngân hàng đã ghi nhận trên phần đất thế chấp có 01 căn nhà phố 01 trệt + 02 lầu, diện tích xây dựng là 126m^2, diện tích sàn xây dựng thực tế 308m^2; 01 căn nhà phố A trệt + 01 lầu, diện tích xây dựng là 180m^2, diện tích sàn xây dựng thực tế 360m^2; 01 gara xe, diện tích xây dựng là 20m^2, diện tích sàn xây dựng thực tế 20m^2.

Tại phiên tòa đại diện hợp pháp của O xác định khi Ngân hàng tiến hành thủ tục thẩm định tài sản thế chấp có các tài sản gồm: Căn nhà 01 trệt 02 lầu của bà N giáp đường L, ngoài ra không còn tài sản nào trên đất.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà Nguyễn Thị N và ông Trịnh Văn T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong Hợp đồng tín dụng số 0075/2022/HĐTD-OCB-HN ngày 28/02/2022 và các Khế ước nhận nợ số 0075.01/2022/KUNN-OCB-CN ngày 03/03/2022; số 0075.02/2022/KUNN-OCB-CN ngày 03/03/2022 từ tháng 4/2024 cho đến nay.

Nên, nguyên đơn OCB yêu cầu bà Nguyễn Thị N và ông Trịnh Văn T1 thanh toán cho Ngân hàng TMCP P1 tổng số nợ của Hợp đồng tín dụng số 0075/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 28/02/2022 và các Khế ước nhận nợ số 0075.01/2022/KUNN-OCB-CN ngày 03/03/2022; số 0075.02/2022/KUNN-OCB-CN ngày 03/03/2022, tạm tính đến ngày 25/3/2025 là 5.101.718.756 đồng (bằng chữ: Năm tỷ một trăm lẻ một triệu bảy trăm mười tám nghìn bảy tăm năm mươi sáu đồng).

Trong đó: Nợ gốc: 4.583.220.882 đồng; Nợ lãi trong hạn: 483.969.917 đồng; Nợ lãi quá hạn: 13.891.810 đồng; Phạt chậm trả lãi: 20.636.102 đồng;

Và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kết từ ngày 26/3/2025 cho đến khi bà Nguyễn Thị N, ông Trịnh Văn T1 hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho O.

Nếu bà Nguyễn Thị N và ông Trịnh Văn T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì nguyên đơn được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 0075/2022/BĐ ngày 28/02/2022, số công chứng 1490 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương để thu hồi toàn bộ các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP P1. Cụ thể tài sản bảo đảm là: toàn bộ quyền sử dụng đất và các tài sản sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 5381; tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại địa chỉ: Khu phố Đ, phường T, thành phố D, 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 CO177837, số vào sổ cấp GCN: CS25884 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/05/2019, cập nhật chuyển nhượng ngày 18/02/2022.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn C, nguyên đơn có ý kiến như sau: Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Hoàng Văn C về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0075/2022/BĐ ngày 28/02/2022 của bà Nguyễn Thị N với O - Chi nhánh thành phố H được Văn phòng C1, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/02/2022 vì: Trước khi nhận thế chấp tài sản thì Ngân hàng TMCP P1 đã tiến hành thẩm định tài sản theo quy định của pháp luật; khi có kết quả thẩm định giá có gửi cho bà Nguyễn Thị N; hợp đồng thế chấp có công chứng tại Văn phòng C1 và có đăng ký giao dịch bảo đảm. Việc ông Hoàng Văn C, ông bà Lê Thị Thúy V, ông Nguyễn Hán K nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chủ đất cũ, trước khi ông Lê Đôn T5 chuyển nhượng cho cho bà Nguyễn Thị N. Việc chuyển nhượng bằng giấy tay, là bất hợp pháp. Đồng thời, ông Hoàng Văn C, ông bà Lê Thị Thúy V, ông Nguyễn Hán K không thông báo với ngân hàng về việc có nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất trong tổng diện tích đất mà bà N đã thế chấp cho ngân hàng. OCB căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cập nhật biến động cho bà Nguyễn Thị N hợp pháp để nhận thế chấp.

OCB không yêu cầu Tòa án giải quyết các hợp đồng chuyển nhượng của chủ đất cũ với ông Hoàng Văn C, ông bà Lê Thị Thúy V, ông Nguyễn Hán K. Không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Đôn T5 với bà Nguyễn Thị N.

- Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị N và ông Trịnh Văn T1 thống nhất trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của đại diện hợp pháp của nguyên đơn về việc bà Nguyễn Thị N ông Trịnh Văn T1 ký hợp đồng tín dụng số 0075/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 28/02/2022 và các khế ước nhận nợ số 0075.01/2022/KUNN-OCB-CN ngày 03/3/2022 và khế ước nhận nợ số 0075.02/2022/KUNN-OCB-CN ngày 03/3/2022 với OCB …và các nội dung tại hợp đồng tín dụng và tổng số tiền vay, lãi suất, thời hạn vay cũng như các nội dung tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0075/2022/BĐ ngày 28/02/2022 giữa các bên.

Từ khi vay tiền đến tháng 3/2024 bà N vẫn thanh toán tiền gốc, lãi cho O, đến tháng 4/2024, do kinh tế khó khăn nên bà Nguyễn Thị N không đóng tiền gốc, lãi đầy đủ,

đúng hạn cho ngân hàng, sau đó đến tháng 6/2024 bà Nguyễn Thị N có tiếp tục đóng tiền cho ngân hàng khoảng 60.00.000 đồng nhưng chưa đủ số tiền gốc, lãi đến hạn. Bà N, ông T1 không biết tổng số tiền bà đã thanh toán cho OCB là bao nhiêu, số tiền gốc, lãi còn lại là bao nhiêu.

Về nguồn gốc tài sản bà N thế chấp cho OCB là do bà Nguyễn Thị N nhận chuyển nhượng của ông Lê Đôn T5 vào năm 2022, khi mua không đo đạc thực tế, trên đất có 01 căn nhà hiện nay bà Nguyễn Thị N đang ở, bà Nguyễn Thị N chỉ biết đất có diện tích theo ông Lê Đôn T5 nói là hơn 300m^2, bà Nguyễn Thị N mua với giá hơn 6.000.000.000 đồng, số tiền chính xác thì bà Nguyễn Thị N không nhớ, bà Nguyễn Thị N đã trả tiền đầy đủ cho ông Lê Đôn T5 và nhận 01 căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất là căn nhà và phần đất hiện nay bà N, ông Trịnh Văn T1 đang ở. Bà N không biết trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà N mua có hình dạng như thế nào và thực tế bà N chỉ nhận nhà, đất như hiện nay bà đang quản lý, sử dụng. Bà N không biết theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà mua của ông Lê Đôn T5 gồm cả diện tích đất phía sau hiện nay ông Hoàng Văn C, bà Lê Thị Thúy V và ông Nguyễn Hán K đang quản lý, sử dụng và xây dựng nhà ở. Đến gần đây ngân hàng đến kiểm tra đất thì mới nói với bà Nguyễn Thị N là trên đất của bà Nguyễn Thị N mua của ông T5 còn nhiều người khác đã xây dựng nhà ở trên đất. Bà Nguyễn Thị N không biết lý do vì sao họ ở trên đất và họ ở từ khi nào.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng về việc buộc bà Nguyễn Thị N và ông Trịnh Văn T1 phải thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP P1 tổng số tiền nợ gốc tính đến ngày 25/3/2025 với số tiền là 5.101.718.756 đồng và tiền lãi, phí phát sinh tiếp tục tính từ ngày 26/3/2025 thì bị đơn đồng ý, tuy nhiên cho bà N,ông T1 trong thời hạn 02 năm để trả hết số tiền còn lại, đồng thời yêu cầu giảm một phần lãi cho bà N, ông T1.

Trong trường hợp bà Nguyễn Thị N và ông T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì bị đơn đồng ý để Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản để đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số 0075/2022/BĐ ngày 28/02/2022, số công chứng: 1490 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng. Tài sản đảm bảo gồm: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và nhà ở gắn liền với đất của thửa đất số 5381, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại địa chỉ: Khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và nhà ở gắn liền với đất số phát hành: CO177837, số vào sổ: CS25884 ngày 16/5/2019, cập nhật biến động ngày 18/02/2022

Đối với yêu cầu độc lập của ông Hoàng Văn C về việc tuyên vô Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0075/2022/BĐ ngày 28/02/2022 của bà Nguyễn Thị N với O - Chi nhánh thành phố H được Văn phòng C1, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/02/2022 thì bà N không đồng ý vì diện tích đất bà Nguyễn Thị N thế chấp cho Ngân hàng là bà Nguyễn Thị N đã mua của ông Lê Đôn T5 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Việc cán bộ ngân hàng tiến hành thẩm định tài sản trước khi nhận thế chấp như thế nào bà N không biết vì toàn bộ thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và thế chấp tài sản là do ông Lê Đôn T5 thực hiện.

Bà Nguyễn Thị N biết ông Hồ Văn T7 do ông T7 cùng quê với bà Nguyễn Thị N nhưng không tiếp xúc. Khi bà Nguyễn Thị N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 5381, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại địa chỉ: Khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, khi thỏa thuận chuyển nhượng và là các thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều có mặt ông Hồ Văn T7. Theo bà Nguyễn Thị N được biết do ông Lê Đôn T5 có vay, mượn tiền của ông Hồ Văn T7 nên mọi thủ tục, chi phí ông T7 bỏ ra để thực hiện thủ tục chuyển nhượng của ông T5 cho bà Nguyễn Thị N, còn việc ông T7 cho ông T5 vay bao nhiêu tiền bà Nguyễn Thị N không rõ.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Đôn T5 cho bà Nguyễn Thị N được ký tại phòng công chứng giá bao nhiêu bà Nguyễn Thị N không rõ, mọi thủ tục do ông Lê Đôn T5 thực hiện. Thực tế giá chuyển nhượng là khoảng 6.000.000.000 đồng. Bà N chỉ có tài liệu, chứng cứ về việc chuyển trả tiền để nhận chuyển nhượng nhà, đất cho ông Lê Đôn T5 là 3.800.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản cho ông Hồ Văn T7, ngoài ra không có chứng cứ khác liên quan đến việc trả tiền.

Bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Đôn T5 với bà N và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chủ đất cũ với ông Hoàng Văn C, ông Nguyễn Hán K, bà Lê Thị Thúy V.

- Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn C (có yêu cầu độc lập) và bà Lê Thị M thống nhất trình bày:

Ông C, bà M nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có diện tích ngang 3,95m, dài khoảng 20m, thuộc thửa đất 5381, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương từ ông Lê Đôn T5 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 29/01/2019, giá chuyển nhượng là 1.050.000.000 đồng, ông C, bà M đã giao đủ tiền và nhận đất từ ông Lê Đôn T5. Đến tháng 4/2019 ông C, bà M xây dựng nhà ở trên phần đất nhận chuyển nhượng từ ông T5, thời điểm này thì phía sau đất của ông C, bà M là ông Lê Đôn T5 cũng xây dựng nhà.

Ông C, bà M quản lý sử dụng đất từ năm 2019 cho đến nay không ai tranh chấp. Khi ông C, bà M mua đất của ông T5 thì ông T5 cung cấp cho ông C, bà M 01 bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 122166, số vào sổ cấp GCN: CS25472 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Lê Đông T8 ngày 25/01/2019, 01 bản sao chứng minh nhân dân của ông Lê Đôn T5, 01 sổ hộ khẩu phô tô của ông Lê Đôn T5.

Khi ông C, bà M xây dựng nhà thì ông T5 có làm giấy phép xây dựng chung với ông Lê Đôn T5 nên ông C, bà M không biết thủ tục như thế nào.

Do ông C, bà M sử dụng đất là giáp phần cuối đất với ông T5 và đi đường khác, không đi cùng lối đi với ông Lê Đôn T5 nên ông C, bà M không biết ông T5 quản lý, sử dụng như thế nào, việc ông Lê Đôn T5 chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 5381 cho bà Nguyễn Thị N không báo cho ông C, bà M biết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của O về việc buộc bà N và ông Trịnh Văn T1 phải thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP P1 theo Hợp đồng tín dụng số 0075/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 28/02/2022 và các Khế ước nhận nợ số 0075.01/2022/KUNN-OCB-CN ngày 03/3/2022, số 0075.02/2022/KUNN-OCB-CN ngày 03/3/2022 với tổng số tiền tạm

tính tạm tính đến ngày 25/3/2025 là 5.101.718.756 đồng (bằng chữ: Năm tỷ một trăm lẻ một triệu bảy trăm mười tám nghìn bảy tăm năm mươi sáu đồng) thì ông C, bà M không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của O về việc kê biên, phát mại tài sản để đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số 0075/2022/BĐ ngày 28/02/2022, số công chứng: 1490 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và nhà ở gắn liền với đất của thửa đất số 5381, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại địa chỉ: Khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và nhà ở gắn liền với đất số phát hành: CO177837, số vào sổ: CS25884 ngày 16/5/2019, cập nhật biến động ngày 18/02/2022 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng khi bà N và ông T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì ông C, bà M không đồng ý vì ông C, bà M đã mua, xây dựng nhà ở từ năm 2019, trước khi bà N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Lê Đôn T5, đồng thời việc bà Nguyễn Thị N thế chấp toàn bộ thửa đất số 5381 trong đó có phần đất của ông C, bà M đã mua trước đó của ông Lê Đôn T5, không có ý kiến của ông C, bà M là người đang ở trên đất có tài sản xây dựng trên đất thế chấp là vi phạm pháp luật, xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông C, bà M. Tại thửa đất 5381 ngoài căn nhà của ông C hiện nay đang quản lý, sử dụng còn có căn nhà của ông Nguyễn Hán K, bà Lê Thị Thúy V.

Vì những lý do trên ông Hoàng Văn C, yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp số 0075/2022/BĐ ngày 28/02/2022 giữa OCB với bà Nguyễn Thị N.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 29/01/2019 giữa ông C, bà M với ông Lê Đôn T5 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Đôn T5 với ông Nguyễn Hán K, của bà Đoàn Thị N2 với bà Lê Thị Thúy V và Hợp đồng chuyển nhượng của ông Lê Đôn T5 với bà Nguyễn Thị N thì ông C, bà M không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hán K và bà Phạm Thị T4 thống nhất trình bày:

Ông K, bà T4 nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có diện tích ngang 3,95m, dài khoảng 20m, thuộc thửa đất 5381, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương từ ông Lê Đôn T5 theo Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất ngày 28/02/2020, giá chuyển nhượng là 1.150.000.000 đồng, ông K, bà T4 đã giao đủ tiền và nhận đất từ ông Lê Đôn T5, việc giao nhận tiền có lập vi bằng tại Văn phòng thừa phát lại. Thời điểm ông K, bà T4 nhận chuyển nhượng là đất trống, kế bên phần đất ông K, bà T4 nhận chuyển nhượng lúc đó một bên là nhà của ông Hoàng Văn C, đã xây dựng nhà ở và một bên là nhà của ông Nguyễn Hoài H (sau này là của bà Lê Thị Thúy V) cũng đã xây dựng nhà ở. Thời điểm ông K, bà T4 mua đất thì phía sau đất của ông K, bà T4 đã có nhà của ông Lê Đôn T5. Khi ông K, bà T4 xây dựng nhà thì không xin phép xây dựng, không bị xử phạt vi phạm hành chính.

Ông K, bà T4 quản lý sử dụng đất từ năm 2020 cho đến nay không ai tranh chấp. Khi ông K, bà T4 mua đất của ông T5 thì ông T5 cung cấp cho ông K, bà T4 01 bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 122166, số vào sổ cấp GCN: CS25472 do Sở

Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Lê Đôn T5 ngày 25/01/2019, 01 bản sao chứng minh nhân dân của ông Lê Đôn T5, 01 sổ hộ khẩu phô tô của ông Lê Đôn T5.

Do ông K, bà T4 sử dụng đất là giáp phần cuối đất với ông T5 và đi đường khác, không đi cùng lối đi với ông T5 nên ông K, bà T4 không biết ông T5 quản lý, sử dụng như thế nào, việc ông T5 chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 5381 cho bà Nguyễn Thị N không báo cho ông K, bà T4 biết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của O về việc buộc bà N và ông Trịnh Văn T1 phải thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP P1 theo Hợp đồng tín dụng số 0075/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 28/02/2022 và các Khế ước nhận nợ số 0075.01/2022/KUNN-OCB-CN ngày 03/3/2022, số 0075.02/2022/KUNN-OCB-CN ngày 03/3/2022 với tổng số tiền tạm tính đến ngày 25/3/2025 là 5.101.718.756 đồng (bằng chữ: Năm tỷ một trăm lẻ một triệu bảy trăm mười tám nghìn bảy tăm năm mươi sáu đồng) thì ông K, bà T4 không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của O về: việc kê biên, phát mại tài sản để đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số 0075/2022/BĐ ngày 28/02/2022, số công chứng: 1490 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và nhà ở gắn liền với đất của thửa đất số 5381, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại địa chỉ: Khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và nhà ở gắn liền với đất số phát hành: CO177837, số vào sổ: CS25884 ngày 16/5/2019, cập nhật biến động ngày 18/02/2022 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng khi bà N và ông T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì ông K, bà T4 không đồng ý vì ông K, bà T4 đã mua, xây dựng nhà ở từ năm 2020, trước khi bà N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Lê Đôn T5, đồng thời việc bà Nguyễn Thị N thế chấp toàn bộ thửa đất số 5381 trong đó có phần đất của ông K, bà T4 đã mua trước đó của ông Lê Đôn T5, không có ý kiến của ông K, bà T4 là người đang ở trên đất có tài sản xây dựng trên đất thế chấp là vi phạm pháp luật, xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông K, bà T4.

Ông K, bà T4 không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng là Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất ngày 28/02/2020 giữa ông K, bà T4 với ông Lê Đôn T5. Không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Đôn T5 với bà Nguyễn Thị N và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Đôn T5 với ông Hoàng Văn C và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị N2 với bà Lê Thị Thúy V.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Hoàng Văn C về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0075/2022/BĐ ngày 28/02/2022 của bà Nguyễn Thị N với O - Chi nhánh thành phố H được Văn phòng C1, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/02/2022 thì ông K và bà T4 đồng ý.

- Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thúy V, ông Nguyễn Như K2 và người đại diện hợp pháp của ông K2, bà V là bà Hứa Thị T2 thống nhất trình bày:

Bà Lê Thị Thúy V nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền trên đất có diện tích ngang 4m, dài khoảng 20m, thuộc một phần thửa đất số 5381, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương của ông Nguyễn Hoài H từ năm 2022, tuy nhiên do phần nhà, đất này ông H nhận chuyển nhượng từ bà Đoàn Thị N2 theo Tờ cam kết thỏa thuận và nhận tiền sang nhượng nhà đất ngày 15/5/2017, nên bà V và ông H, bà N2 thống nhất hủy bỏ giao dịch chuyển nhượng nhà, đất là Tờ cam kết thỏa thuận và nhận tiền sang nhượng nhà đất ngày 15/5/2017 giữa bà N2 với ông H và bà N2 ký trực tiếp Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất ngày 30/3/2022 cho bà Lê Thị Thúy V để đảm bảo việc bà N2, ông H sẽ không tranh chấp với bà V nữa. Bà V nhận chuyển nhượng nhà, đất với giá 1.680.000.000 đồng bà V đã giao đủ tiền và nhận đất nhà, đất từ ông H, việc giao nhận tiền có lập vi bằng tại Văn phòng thừa phát lại. Thời điểm bà V nhận chuyển nhượng nhà đất của ông H thì tại thửa đất số 5381, kế bên nhà của bà V đã có căn nhà của ông Nguyễn Hán K và ông Hoàng Văn C, phía sau của thửa đất số 5381 có nhà của ông Lê Đôn T5.

Bà V quản lý sử dụng nhà, đất từ năm 2022 cho đến nay không ai tranh chấp. Khi bà V mua đất của ông H thì các bên cung cấp cho bà V 01 bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 881632, số vào sổ cấp GCN: CS22242 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Đoàn Thị N2 vào ngày 30/10/2017, 01 bản sao chứng minh nhân dân của bà Đoàn Thị N2, 01 sổ hộ khẩu phô tô của bà N2, 01 bản chính giấy phép xây dựng, phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 05/11/2018 và Tờ cam kết thỏa thuận và nhận tiền sang nhượng nhà đất ngày 15/5/2017.

Bà V, ông K2 không biết đối với phần đất khác thuộc thửa đất số 5381 bà N2 đã chuyển nhượng cho ai với giá bao nhiêu tiền và hiện nay ai đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc bà Nguyễn Thị N thế chấp toàn bộ thửa đất 5381 trong đó có phần nhà, đất mà bà V, ông K2 quản lý, sử dụng không báo cho bà V, ông K2 biết. Từ khi ở trên đất cho đến nay không có bất cứ ngân hàng nào kể cả OCB đến để xem xét, thẩm định phần đất, tài sản trên đất của bà V. Vì vậy việc bà N thế chấp toàn bộ thửa đất 5381 trong đó có phần đất của bà V đã mua trước đó của bà N2, ông H, không có ý kiến của bà V là vi phạm pháp luật, xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà V

Bà V, ông K2 không biết ông Lê Đôn T5 và bà Nguyễn Thị N là ai. Do bà V nhận chuyển nhượng từ bà N2, ông H nên bà N2 có nói với bà V, ông K2 khi nào cần tách thửa thì liên hệ bà N2.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng về việc buộc bà Nguyễn Thị N và ông Trịnh Văn T1 phải thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP P1 theo Hợp đồng tín dụng số 0075/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 28/02/2022 và các Khế ước nhận nợ số 0075.01/2022/KUNN-OCB-CN ngày 03/3/2022, số 0075.02/2022/KUNN-OCB-CN ngày 03/3/2022 với tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 24/5/2024 là 5.101.718.756 đồng thì bà V, ông K2 không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu về: Trường hợp bà N và ông T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản để đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số 0075/2022/BĐ ngày 28/02/2022, số công chứng: 1490 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho

Ngân hàng. Tài sản đảm bảo gồm: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và nhà ở gắn liền với đất của thửa đất số 5381, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại địa chỉ: Khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và nhà ở gắn liền với đất số phát hành: CO177837, số vào sổ: CS25884 ngày 16/5/2019, cập nhật biến động ngày 18/02/2022, thì bà V, ông K2 không đồng ý vì trong đó có phần nhà, đất bà V, ông K2 đã mua của bà N2, ông H từ năm 2022 bà V.

Đối với Văn bản thỏa thuận về việc Bản cam kết về việc mua bán nhà gắn liền với đất ngày 30/3/2022 giữa bà V với bà Đoàn Thị N2, thì bà V, ông K2 không yêu cầu Tòa án giải quyết. Không yêu cầu Tòa án giải quyết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 5381, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Hoàng Văn C yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0075/2022/BĐ ngày 28/02/2022 của bà Nguyễn Thị N với O - Chi nhánh thành phố H được Văn phòng C1, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/02/2022 thì bà V, ông K2 đồng ý.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị N2 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng quá trình tố tụng trình bày:

Trước đây bà Đoàn Thị N2 là chủ sử dụng diện tích đất 361,4 m^2 thuộc thửa số 5381, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH881632 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 30/10/2017 cho bà N2.

Sau đó không có nhu cầu sử dụng nên bà N2 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Lê Đôn T5 vào ngày 25/12/2017.

Trong thời điểm bà N2 chuyển nhường quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Lê Đôn T5 thì ông T5 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoài H một phần đất trong tổng diện tích đất nêu trên khoảng 60m^2 nên bà N2 là người ký giấy chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoài H, người nhận tiền từ ông H là ông Lê Đôn T5.

Bà N2 là người xin phép xây dựng cho ông Nguyễn Hoài H để xây nhà.

Ông H chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho bà Lê Thị Thúy V do bà N2 còn là chủ đất nên ông H nói bà N2 ký tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà V giùm nhưng người nhận tiền là ông H.

Đối với diện tích đất 361,4 m^2 nêu trên bà N2 đã sang tên cho ông Lê Đôn T5. Ông T5 đã chuyển nhượng cho ông H và 02 người khác phần đất phía sau và những người này đã xây dựng nhà ở, các phần diện tích đất phía trước ông Lê Đôn T5 đã xây dựng nhà ở.

Việc ông Lê Đôn T5 bán giấy tờ với những người khác như thế thì bà N2 không rõ. Sau khi ông T5 nhận chuyển nhượng đất của bà N2 ông T5 quản lý, sử dụng, chuyển nhượng cho ai bà N2 không rõ.

Bà Đoàn Thị N2 xác định không liên quan đến tranh chấp giữa các bên, đề nghị Tòa án không xác định bà N2 tham gia tố tụng với tư các người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Bà N2 không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Đôn T5 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng quá trình tố tụng trình bày:

Trước đây ông T5 là chủ sử dụng đối với thửa đất 5381, tờ bản đồ số 8 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 122166, số vào sổ cấp GCN: CS25472 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Lê Đôn T5 ngày 25/01/2019. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất là 361,4m^2

Nguồn gốc đất nêu trên do ông T5 nhận chuyển nhượng của bà Đoàn Thị N2 năm 2019. Khi ông T5 nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên thì đã có một phần đất phía sau khoảng 80m^2 bà Đoàn Thị N2 đã chuyển nhượng cho người khác bằng giấy tay nhưng do không tách thửa được nên bà N2 để cho ông T5 đứng tên trên toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông T5 nhận chuyển nhượng đất từ bà N2 là đất trống, phần đất bà N2 bán cho người khác thì có người đang xây dựng.

Thực tế ông T5 chỉ nhận chuyển nhượng diện tích khoảng 280m^2 quyền sử dụng đất từ bà Đoàn Thị N2. Sau khi mua đất từ bà N2 thì phần đất còn lại phía sau, do không có nhu cầu sử dụng và cần tiền nên ông T5 có bán bằng giấy tay cho ông Hoàng Văn C và ông Nguyễn Hán K mỗi người khoảng 60m^2, phần đất còn lại ông T5 xây dựng nhà khoảng 130m^2. Ông C và ông K đã xây dựng nhà ở trên đất trước khi ông T5 xây dựng nhà, nhà ông T5 và nhà ông C, ông K không đi chung đường, do đất của ông Lê Đôn T5 là 02 mặt tiền nên ông C, ông K đi bằng lối đi khác với ông T5. Ông T5 đã nhận đủ tiền chuyển nhượng từ ông C, ông K và giao đất cho ông C, ông K quản lý, sử dụng.

Sau khi xây dựng nhà xong ông Lê Đôn T5 ở một thời gian thì ông T5 có chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị N. Khi chuyển nhượng cho bà N thì trên đất có căn nhà của ông T5 xây dựng năm 2020, ông T5 chuyển nhượng cho bà N phần diện tích đất có căn nhà ông T5 đang ở với giá là 4 tỷ đồng (nhưng thực tế nhận tiền về là 3,8 tỷ đồng còn lại chi phí khác), ông T5 nhận tiền bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản ông Hồ Văn T7 (do ông T5 vay tiền của ông T7 nên ông T5 thống nhất để bà N trả tiền mua đất vào tài khoản của ông T7 để ông T5 trả nợ), khi chuyển nhượng nhà, đất cho bà N thì ông T5 nói rõ là chỉ chuyển nhượng nhà, đất ông T5 đang ở còn phía sau đã có người ở thì ông T5 và chủ cũ đã bán cho họ rồi, do bà N mua phần lớn quyền sử dụng đất nên ông T5 sang tên sổ đỏ cho bà N giữ sổ và có nói rõ với bà N và 03 người ở phía sau biết sau này cần thủ tục tách thửa, đăng ký tạm trú thì liên hệ bà Nguyễn Thị N để giải quyết.

Ông T5 xác định là chỉ bán cho bà N căn nhà và quyền sử dụng đất phần có căn nhà của ông T5 mà hiện nay bà N đang ở, không bán cho bà N toàn bộ quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận với diện tích 361,4m^2. Từ khi bà N nhận chuyển nhượng đến nay vẫn chỉ sử dụng phần đất có căn nhà của ông T5 xây dựng, không tranh chấp phần đất phía sau. Vì thực tế giá ông T5 bán cho bà N là căn nhà 01 trệt 02 lầu và diện tích 130m^2 quyền sử dụng đất với 3,8 tỷ, còn nếu diện tích đất 361,4m^2 thì không thể có giá 3,8 tỷ đồng hay 4 tỷ đồng vào thời điểm năm 2020 được mà giá đất nếu 361,4m^2 thì khoảng 11 tỷ đồng.

Sau đó bà N quản lý, sử dụng và thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên như thế nào ông T5 không rõ. Vì ông T5 không còn liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên.

Ông Lê Đôn T5 là người ký tên tại phiếu khảo sát hiện trạng bất động sản ngày 14/12/2021 do bà N nhờ ông Lê Đôn T5 ký, tuy nhiên ông T5 chỉ đưa cán bộ thẩm định xem và chụp hình căn nhà bán cho bà N, không đi khảo sát 03 căn nhà phía sau.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng với bà Nguyễn Thị N và ông Trịnh Văn T1 thì ông Lê Đôn T5 không có ý kiến.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Hoàng Văn C về việc tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp giữa bà Nguyễn Thị N với O thì ông Lê Đôn T5 đồng ý vì việc thực hiện thủ tục thế chấp là không đúng quy định của pháp luật, việc thế chấp khi có các tài sản trên đất của những người khác nhưng không được sự đồng ý của những người này.

Đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T5 cho ông Hoàng Văn C, cho ông Nguyễn Hán K thì ông T5 không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoài H đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng quá trình tố tụng trình bày:

Ông H và bà Đoàn Thị N2 chỉ là hàng xóm, do bà N2 đã lớn tuổi nên ông gọi bà N2 là cô. Ông H và bà V không có mối quan hệ gì, bà V chỉ là người mua nhà, đất của ông H. Vào khoảng năm 2019, ông H nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất từ bà N2 có diện tích khoảng 60m² với giá 800.000.000 đồng, khi mua chỉ bằng giấy tay và hiện trạng là đất trống. Ông H đã thanh toán đủ tiền và được bà N2 bàn giao đất, ông H đã xây dựng nhà 01 trệt, 01 lầu trong năm 2019. Đất của bà N2 ở phía sau được tách thành 03 lô, bà N2 bán cho ông H 01 lô ở ngoài cùng, còn 02 lô còn lại bà N2 bán cho ông Lê Đôn T5. Sau khi xây nhà xong thì ông H ở trên nhà, đất khoảng 02 năm và bán lại cho bà Lê Thị Thúy V với giá 1,6 tỷ đồng. Bà V đã thanh toán đủ tiền cho ông H và ông đã bàn giao nhà, đất cho bà V trong cuối năm 2021. Khi mua đất của bà N2 thì chỉ mua giấy tờ tay nên ông H chưa được bà N2 tách sổ đất, đến khi ông H xây nhà xong và chuyển nhượng lại nhà, đất cho bà V thì ông H vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H và bà V mua bán nhà, đất có ký xác nhận tại Văn phòng Thửa phát lại D.

Sau khi ông bàn giao nhà, đất cho bà V thì ông đã chuyển về phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai sinh sống. Ông xác định ông không còn quyền lợi gì đối với nhà, đất này nữa. Hiện tại ông không biết bà N2 tách sổ đất cho bà V hay chưa. Ông H bán nhà, đất cho bà V nhưng lại có hợp đồng chuyển nhượng từ bà N2 cho bà V vì do ông mua đất của bà N2, sau đó bán cho bà V, bà V sợ có tranh chấp nên thỏa thuận 3 bên với nhau là hủy bỏ giấy chuyển nhượng từ bà N2 sang cho ông H và đề nghị lập hợp đồng chuyển nhượng từ bà N2 cho bà V. Nhưng thực tế ông H là người nhận chuyển nhượng từ bà N2 sau đó ông chuyển nhượng cho bà V.

Bà N2 nói là người chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho ông là ông Lê Đôn T5, ông xác định là bà N2 nhớ nhầm, ông H nhận chuyển nhượng từ bà N2 chứ không phải ông T5. Thời điểm ông chuyển nhượng nhà, đất cho bà V thì trên thửa đất có: nhà ông Hoàng Văn C, ông Nguyễn Hán K ở cùng phía với nhà ông H. Phía đất đằng sau có nhà của ông Lê Đôn T5.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 do bà Nguyễn Thị Phương T6 đại diện có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng tại văn bản ngày 08/11/2024 trình bày:

Ngày 28/02/2022, Văn phòng C1 đã chứng nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1490 quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên nhận thế chấp - O - Chi nhánh thành phố H và bên thế chấp - bà Nguyễn Thị N đối với tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị N là quyền sử dụng đất để bảo đảm cho các nghĩa vụ thanh toán của bà Nguyễn Thị N và ông Trịnh Văn T1 cho Ngân hàng bao gồm toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ (nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, các khoản phải trả, chi phí xử lý tài sản thế chấp và các khoản phí, chi phí khác).

Tại thời điểm công chứng hợp đồng nêu trên: Bà Nguyễn Thị N có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật và đã tự nguyện giao kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên; Văn phòng C1 không nhận được bất cứ văn bản, thông báo, quyết định của cơ quan có thẩm quyền, tổ chức, cá nhân nào về việc ngăn chặn giao dịch, kê biên tài sản để bảo đảm thi hành án hay có tranh chấp liên quan đến bà Nguyễn Thị N và tài sản thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị N.

Khi thực hiện công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên, Văn phòng C1 đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng, giao dịch quy dịnh tại Điều 40, Điều 47, Điều 48, Điều 54 Luật Công chứng năm 2014 và các quy định của pháp luật có liên quan.

Như vậy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 chứng nhận số công chứng 1490 quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/02/2022 là đúng theo quy định pháp luật và có giá trị pháp lý theo quy định tại Điều 5 Luật Công chứng năm 2014.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn C, Văn phòng C1 không có ý kiến gì.

- Người làm chứng ông Hồ Văn T7 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng lời khai trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Ông T7 là bạn của ông Lê Đôn T5, ông T7 biết bà Nguyễn Thị N do trước đây ông T7 cho ông Lê Đôn T5 mượn tiền để giải chấp tài sản vì ông Lê Đôn T5 thế chấp nhà, đất của thửa đất số 5381, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương cho Ngân hàng TMCP N4 - Chi nhánh L, sau đó ông T5 chuyển nhượng phần đất này cho bà N nên ông T7 mới biết mặt bà N.

Do là bạn bè với ông Lê Đôn T5 nên vào khoảng năm 2022 ông T7 có cho ông Lê Đôn T5 mượn số tiền 3.800.000.000 đồng với mục đích nêu trên. Sau đó ông Lê Đôn T5 đã trả lại cho ông T7 bằng việc OCB giải ngân vào số tài khoản 0111100021714007 của ông T7.

Do là bạn của ông Lê Đôn T5 và cho ông T5 mượn tiền nên khi ông Lê Đôn T5 và bà Nguyễn Thị N thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 5381, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương thì ông T7 có chứng kiến việc thỏa thuận này nhưng thỏa thuận chuyển nhượng như thế nào thì ông

T7 không tham gia vì vậy ông T7 biết ông T5 chuyển nhượng cho bà N một phần quyền sử dụng đất trên đất có 01 căn nhà 01 trệt 02 lầu của ông Lê Đôn T5 xây dựng với giá 3.800.000.000 đồng. Ông T7 là người đi cùng ông T5 và bà vợ chồng bà N đến phòng C2 để các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên các nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà N với ông Lê Đôn T5 như thế nào ông T7 không biết, ông T7 không được đọc.

Ông T7 nghe ông T5 nói tại thửa đất số 5381, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương của ông Lê Đôn T5 có 04 căn nhà, trong đó có 03 căn nhà, đất phía sau ông Lê Đôn T5 đã bán cho người khác trước khi bán phần nhà, đất phía trước cho bà N. Ông T7 được biết ông Lê Đôn T5 chỉ chuyển nhượng cho bà N 01 căn nhà trên diện tích phần mặt tiền đường L.

Ông T7 chỉ biết bà N trả tiền cho ông Lê Đôn T5 số tiền 3.800.000.000 đồng khi nhận chuyển nhượng căn nhà tại mặt tiền được Lê Văn T9 bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của ông T7, ngoài ra bà N có trả tiền cho ông Lê Đôn T5 số tiền nào nữa hay không thì ông T7 không biết.

Theo Biên bản xem xét thẩm định ngày 18/4/2023 trên phần đất tranh chấp gồm:

1. Nhà ở của ông Hoàng Văn C: loại nhà ở 01 trệt 01 lầu có kết cấu nền gạch men, tường gạch men, tường gạch tô sơn nước, mái tôn đượ xây dựng năm 2019 có diện tích xây dựng 53,3 m^2 , diện tích sàn 106,6 m^2.

01 nhà tạm có kết cầu nền gạch men, tường gạch xây lửng, có sơn nước + khung sắt, mái tôn do ông C xây dựng năm 2019, có diện tích 18,3 m^3 ; 01 đồng hồ nước, 01 điện kế chính.

2. Nhà ở của ông Nguyễn Hán K: loại nhà ở 01 trệt, 01 lầu có kết cấu nền gạch non, tường gạch tô sơn nước, mái tôn được xây dựng năm 2020 có diện tích 55,9 m^2, diện tích sàn 111,8 m^2.

01 Nhà tạm có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây lửng, có sơn nước + khung sắt, mái tôn do ông K xây dựng năm 2020, có diện tích 21,2 m^2; 01 đồng hồ nước máy, 01 điện kế chính.

3. Nhà ở của bà Lê Thị Thúy V: loại nhà ở 01 trệt, 01 lầu có kết cấu nền gạch men, tường xây gạch tô, có sơn nước, mái tôn được xây dựng năm 2018, có diện tích 60,2 m^2, diện tích sàn 120,4 m^2.

01 Nhà tạm có kết cấu gạch men, tường gạch xây lửng có sơn nước + khung sắt, mái tôn do bà V xây dựng năm 2018, có diện tích 22,1 m^2; 01 đồng hồ nước, có điện kế chính.

4. 01 Nhà ở của bà Nguyễn Thị N; loại nhà ở 01 trệt 02 lầu có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, mái bê tông cốt thép được xây dựng năm 2019, có diện tích 58,3 m^2 , diện tích sàn 174,9 m^2.

01 Nhà dùng làm nhà để xe, có kết cấu nền gạch men, tường gạch tô, không sơn, mái bằng la phông, thạch cao được xây dựng năm 2019, có diện tích 57,2 m^2; 01 đồng hồ nước máy; 01 điện kế chính.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng là có cơ sở chấp nhận vì bà Nguyễn Thị N và ông Trịnh Văn T1 đã ký hợp đồng tín dụng với ngân hàng nên phải chịu trách nhiệm về giao dịch dân sự các bên đã ký kết.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Hoàng Văn C là có cơ sở chấp nhận vì Ngân hàng thẩm định tài sản thế chấp chưa đảm bảo theo quy định tại Điều 17 và Điều 22 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N5 quy định về hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng, chi nhánh Ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng và Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05 (Ban hành kèm theo Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015 của Bộ T10), vì vậy, Ngân hàng không được xem là bên thứ ba ngay tình trong trường hợp Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất ngày 28/02/2022 vô hiệu. Căn cứ vào Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy định 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 giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, do các đương sự không yêu cầu xem xét lỗi của bên trong trường hợp dẫn đến hợp đồng vô hiệu để yêu cầu nghĩa vụ bồi thường nên không xem xét giải quyết trong vụ án.

Do các đương sự không có yêu cầu giải quyết đối với các giao dịch về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị N2 và ông Lê Đôn T5; giữa ông Đôn T5 với bà N; giữa ông Đôn T5 với ông C và giữa ông Đôn T5 và ông K .., nên căn cứ vào Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự về Quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự, không xem xét giải quyết đối với các giao dịch trên trong vụ án này.

Do Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất ngày 28/02/2022 giữa bà N và Ngân hàng vô hiệu kể từ thời điểm giao kết nên yêu cầu xử lý tài sản thế chấp Ngân hàng đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên phần đất có diện tích 361,4m^2 tại thửa đất 5381 trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả toàn bộ số nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0075/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 28/2/2022, là không có căn cứ.. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn C có yêu cầu độc lập: tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp của bà Nguyễn Thị N đã ký với OCB nên quan hệ tranh chấp được xác định là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng,

tranh chấp hợp đồng thế chấp" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố Tụng dân sự, Điều 317 và Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn Trịnh Văn T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Lê Đôn T5, bà Đoàn Thị N2, bà Phạm Thị T4, ông Nguyễn Hoài H, Người đại diện hợp pháp cho Văn phòng C1 là bà Nguyễn Thị Phương T6 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Người làm chứng ông Hồ Văn T7 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng có tên nêu trên theo quy định của Điều 227, 228, 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Về thủ tục đối chất: Quá trình tố tụng có mâu thuẫn trong lời khai của ông Lê Đôn T5 và bà Nguyễn Thị N, Tòa án đã triệu tập ông Lê Đôn T5 và bà Nguyễn Thị N tham gia buổi đối chất nhưng ông Lê Đôn T5 có đơn đề nghị từ chối đối chất, bà Nguyễn Thị N vắng mặt không có lý do nên không thể tiến hành thủ tục đối chất theo quy định tại Điều 100 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất nội dung hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, số tiền giải ngân giữa OCB với bà Nguyễn Thị N với ông Trịnh Văn T1, sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của O đối với Nguyễn Thị N và ông Trịnh Văn T1 về việc buộc bà Nguyễn Thị N và ông Trịnh Văn T1 thanh toán nợ cho OCB theo Hợp đồng tín dụng số 0075/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 28/02/2022 và các Khế ước nhận nợ số 0075.01/2022/KUNN-OCB-CN ngày 03/3/2022, số 0075.02/2022/KUNN-OCB-CN ngày 03/3/2022 với tổng số tiền tạm tính đến ngày 25/3/2025 là 5.101.718.756 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 4.583.220.882 đồng, nợ lãi trong hạn: 483.969.917 đồng, nợ lãi quá hạn: 13.891.810 đồng, P chậm trả: 20.636.102 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kết từ ngày 26/3/2025 đến khi bà N và ông T1 thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng TMCP P1. Thấy rằng: Hợp đồng tín dụng số 0075/2022/HĐTD-OCB-CN ký kết ngày 28/02/2022 và các khế ước nhận nợ số 0075.01/2022/KUNN-OCB-CN ngày 03/3/2022 và số 0075.02/2022/KUNN-OCB-CN ngày 03/3/2022 được ký kết giữa O – Chi nhánh thành phố H với bà Nguyễn Thị N với ông Trịnh Văn T1, thể hiện ý chí tự nguyện thỏa thuận của các bên, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội, thỏa thuận của các bên về số tiền vay, thời hạn vay, mục đích, lãi suất vay, phương thức trả nợ...phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải tôn trọng thực hiện. Thực hiện theo hợp đồng trên, Ngân hàng đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị N, ông Trịnh Văn T1 số tiền 3.800.000.000 đồng (Ba tỷ tám trăm triệu đồng) đồng theo khế ước nhận nợ số 0075.01/2022/KUNN-OCB-CN ngày 03/3/2022 và số tiền 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu đồng) theo khế ước nhận nợ số 0075.02/2022/KUNN-OCB-CN ngày 03/3/2022. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Nguyễn Thị N, ông Trịnh Văn T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo thỏa thuận. Ngân hàng đã nhiều lần thông báo yêu cầu trả nợ cho bị đơn nhưng bị đơn không thực hiện. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 8 Hợp đồng tín dụng số 0075/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 28/02/2022 giữa các bên thỏa thuận về việc OCB được quyền quyết định ngưng cho vay hoặc chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn khi "…Bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ

theo hợp đồng này", các bên đương sự thống nhất từ tháng 4/2024 đến nay nguyên đơn không trả nợ gốc, lãi đến hạn, tuy nhiên phía bị đơn đề nghị OCB giảm một phần tiền lãi và thanh toán tiền gốc trong vòng 02 năm, đề nghị này không được ngân hàng đồng ý vì vậy có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc các bị đơn phải thanh toán toàn bộ số tiền còn lại theo hợp đồng tín dụng đã ký kết với số tiền tạm tính đến ngày 25/3/2025 là 5.101.718.756 đồng (bằng chữ: Năm tỷ một trăm lẻ một triệu bảy trăm mười tám nghìn bảy tăm năm mươi sáu đồng). Trong đó: Nợ gốc: 4.583.220.882 đồng; Nợ lãi trong hạn: 483.969.917 đồng; Nợ lãi quá hạn: 13.891.810 đồng; Phạt chậm trả lãi: 20.636.102 đồng và tiền lãi là tiếp tục tính từ ngày 26/3/2025 cho đến ngày thực tế bà Nguyễn Thị N và ông Trịnh Văn T1 trả hết nợ gố, lãi cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 0075/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 28/02/2022 mà các bên đã ký kết.

[2.2] Xét yêu cầu độc lập của ông Hoàng Văn C về yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp giữa OCB với bà Nguyễn Thị N. Xét hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị N với Ngân hàng thấy rằng:

[2.2.1] Về hình thức: Hợp đồng thế chấp ngày 28/02/2024 giữa bà Nguyễn Thị N với OCB được lập thành văn bản có chữ ký, chữ viết của bên nhận thế chấp và bên thế chấp được công chứng tại Văn phòng C1 vào ngày 28/02/2022 và được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B ngày 28/02/2022, vì vậy về hình thức của hợp đồng thế chấp phù hợp quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2015 và Điều 500 và 502 Bộ luật Dân sự.

[2.2.2] Về nội dung của hợp đồng thế chấp: Bà Nguyễn Thị N thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CO177837, số vào sổ cấp GCN: CS25884 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 16/5/2019, cập nhật chuyển nhượng ngày 18/02/2022.Cụ thể: thửa đất số 5381, tờ bản đồ số 8, địa chỉ khu phố Đ, phường T, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương diện tích 361,4m^2 để đảm bảo cho các khoản trả nợ theo hợp đồng tín dụng số 0075/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 28/02/2022 và các hợp đồng tín dụng, hợp đồng cấp bảo lãnh, các hợp đồng, văn bản thỏa thuận cấp tín dụng khác ký giữa Bên thế chấp và/hoặc Bên vay vốn với OCB trong khoảng thời gian từ 28/02/2022 đến ngày 28/02/2027. OCB căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cập nhật biến động tên chủ sử dụng là bà Nguyễn Thị N để ký kết hợp đồng thế chấp với bà N trong trường hợp này không được xem là ngay tình, bởi lẽ: Việc thẩm định tài sản thế chấp của Ngân hàng không đảm bảo: Không làm rõ tình trạng vật chất của tài sản thế chấp (có liên quan đến người thứ ba hay không và liên quan như thế nào, Ngân hàng có chấp nhận quyền lợi của người thứ ba đối với tài sản thế chấp hay không….). Người đại diện của Ngân hàng khẳng định Ngân hàng đã thực hiện thẩm định tài sản theo quy định của pháp luật và cung cấp Phiếu khảo sát hiện trạng bất động sản ngày 14/12/2021 và Thông báo kết quả thẩm định giá ngày 10/01/2022, tuy nhiên biên bản chỉ có ông Lê Đôn T5 ký, nhưng ông Lê Đôn T5 không phải là người thế chấp tài sản, đồng thời không có ý kiến của chủ sử dụng tài sản trên đất. Tại Phiếu khảo sát hiện trạng bất động sản và Thông báo kết quả thẩm định giá chỉ ghi nhận 02 căn nhà loại 01 trệt + 02 lầu và 01 Gara xe, không thể hiện rõ chủ tài sản, không phù hợp với hiện trạng tài sản trên đất. Phiếu khảo sát chỉ thể hiện hình ảnh bên trong tài sản đảm bảo của 01 căn nhà giáp đường L, không có sự có mặt của các chủ tài sản khác trên đất là ông

Hoàng Văn C, ông Nguyễn Hán K, bà Lê Thị Thúy V, không thể hiện hình ảnh bên trong tài sản bảo đảm là các căn nhà thuộc quyền sở hữu của các ông bà nêu trên. Thời điểm tiến hành khảo sát tài sản để nhận thế chấp tài sản vẫn thuộc quyền sở hữu của ông Lê Đôn T5, giữa các bên không có tài liệu chứng cứ gì về việc thể hiện ông Lê Đôn T5 đã nhận cọc hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N. Trong quá trình tố tụng Tòa án tiến hành xem xét thẩm định các tài sản trên phần đất thế chấp xác định giữa các căn nhà của ông C, ông K, bà V đều có tường xây xung quanh xác định ranh giới rõ ràng, có cổng vào riêng.

[2.2.3] Đồng thời, bà N xác định từ trước đến nay chỉ sử dụng 01 căn nhà và phần diện tích có hình chữ nhật, bà Nguyễn Thị N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Lê Đôn T5 không đo đạc thực tế, bà N không chứng kiến việc thẩm định tài sản thế chấp nên không biết tài sản mình đã thế chấp như thế nào. Ông Lê Đôn T5 xác định chỉ chuyển nhượng căn nhà 01 trệt 02 lầu gắn liền với quyền sử dụng đất, phần đất giáp đường L, không chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa 5381, tờ bản đồ số 8. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất 5381 đất có hình chữ L và thực tế từ thời điểm thế chấp trên đất đã có 04 căn nhà .

[2.2.4] Vì vậy, trong quan hệ thế chấp nêu trên, Ngân hàng không tuân thủ các quy định về của Ngân hàng N5 về việc thẩm định tài sản, có lỗi trong việc thẩm định tài sản trước khi nhận thế chấp tài sản, không ngay tình nên không được bảo vệ theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2.5] Trường hợp này, khi công chứng hợp đồng thế chấp công chứng viên của Văn phòng C1 cũng không có nghĩa vụ phải thẩm định tài sản giao dịch nên không liên quan đến trách nhiệm của Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương khi tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu.

[2.3] Từ những phân tích nêu trên có căn cứ chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hoàng Văn C về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0075/2022/BĐ ngày 28/02/2022 của bà Nguyễn Thị N với O. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của O về việc phát mãi tài sản trong trường hợp bà Nguyễn Thị N và ông Trịnh Văn T1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết đối với quyền sử dụng đất diện tích 361,4m^2 và các tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CO177837, số vào sổ cấp GCN: CS25884 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 16/5/2019, cập nhật chuyển nhượng ngày 18/02/2022.Cụ thể: thửa đất số 5381, tờ bản đồ số 8, địa chỉ khu phố Đ, phường T, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương.

[2.4] Về xử lý hậu quả của hợp đồng thế chấp vô hiệu: Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả*". Đối với hợp đồng thế chấp giữa bà Nguyễn Th N3 với Ngân hàng các bên chỉ giao nhận 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cần buộc Ngân hàng có trách nhiệm trả lại cho bà N3 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CO177837, số vào

sổ cấp GCN: CS25884 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 16/5/2019, cập nhật chuyển nhượng ngày 18/02/2022.

[3] Đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Đôn T5 với ông Hoàng Văn C, giữa ông Lê Đôn T5 với ông Nguyễn Hán K, giữa bà Đoàn Thị N2 với bà Lê Thị Thúy V và giữa ông Lê Đôn T5 với bà Nguyễn Thị N: Do các bên đương sự không yêu cầu giải quyết, căn cứ Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[4] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa về việc giải quyết vụ án là phù hợp theo những phân tích nêu trên.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị N và ông Trịnh Văn T1 phải chịu án phí có giá ngạch tương ứng với số tiền nợ phải trả cho Ngân hàng;

Bà Nguyễn Thị N, ông Trịnh Văn T1 và Ngân hàng TMCP P1 phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập được chấp nhận của ông Hoàng Văn C.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 2 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 116, 117, 124, 129, 131, 133, 299, 317, 318, 502 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 91 và 95 Luật các tổ chức tín dụng.

Căn cứ Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Căn cứ các Điều 92, 147, 157, 165, 227, 228, 229 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần P1 với bà Nguyễn Thị N và ông Trịnh Văn T1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Hoàng Văn C.

1. Buộc bà Nguyễn Thị N và ông Trịnh Văn T1 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần P1 số nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 0075/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 28/02/2022 và các Khế ước nhận nợ số 0075.01/2022/KUNN-OCB-CN ngày 03/03/2022; số 0075.02/2022/KUNN-OCB-CN ngày 03/03/2022, tạm tính đến ngày 25/3/2025 là 5.101.718.756 đồng (bằng chữ: Năm tỷ một trăm lẻ một triệu bảy trăm mười tám nghìn bảy tăm năm mươi sáu đồng). Trong đó: nợ gốc: 4.583.220.882 đồng; nợ lãi trong hạn: 483.969.917 đồng; nợ lãi quá hạn: 13.891.810 đồng; phạt chậm trả lãi: 20.636.102 đồng.

Tiền lãi được tiếp tục tính kể từ ngày 26/3/2025 cho đến khi bà Nguyễn Thị N và ông Trịnh Văn T1 thanh toán xong hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 0075/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 28/02/2022.

2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0075/2022/BĐ ngày 28/02/2022 giữa bà Nguyễn Thị N và ông Trịnh Văn T1 với Ngân hàng thương mại cổ phần P1 - chi nhánh thành phố H là vô hiệu.

Ngân hàng thương mại cổ phần P1 có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị N 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CO177837, số vào sổ cấp GCN: CS25884 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 16/5/2019, cập nhật chuyển nhượng ngày 18/02/2022.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị N và ông Trịnh Văn T1 phải chịu 113.401.719 (một trăm mười ba triệu bốn trăm lẻ một nghìn bảy trăm mười chín) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng thương mại cổ phần P1 phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp. Hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần P1 56.055.436 (năm mươi sáu triệu không trăm năm mươi lăm nghìn bốn trăm ba mươi sáu) đồng tiền tạm ứng án phí còn lại đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001026 ngày 27/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Hoàn trả lại cho ông Hoàng Văn C 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001799 ngày 25/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

4. Về chi phí tố tụng:

Ngân hàng thương mại cổ phần P1 phải chịu 6.860.000 (sáu triệu tám trăm sáu mươi nghìn) đồng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá. Ngân hàng thương mại cổ phần P1 đã nộp đủ.

5. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời 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 tống đạt hợp lệ.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành, 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:
- Các Đương sự (17)
- TAND tỉnh Bình Dương (1);
- VKSND thành phố Dĩ An (1);
- CCTHA DS thành phố Dĩ An (1);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (2).

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

Kiều Thị Uyên