TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 843/2025/DS-PT Ngày 31-7-2025 V/v Tranh chấp tài sản chung, tranh chấp đòi tài sản, yêu cầu tuyên bố kết quả bán đấu giá tài sản là vô hiệu, tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thắm.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài;

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Hoàng Khang - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22, 25 và ngày 31 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm số 81/2025/TLPT-DS ngày 19/02/2025 về việc "Tranh chấp tài sản chung, tranh chấp đòi tài sản, yêu cầu tuyên bố kết quả bán đấu giá tài sản là vô hiệu, tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 175/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 224/2025/QĐXXPT-DS ngày 22 tháng 4 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 305/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1966; địa chỉ: khu phố P, phường P, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Cao Thế L, sinh năm 1978; địa chỉ: số D lô A, B, Khóm B, phường G, Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là phường B, tỉnh Cà Mau); là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 13/6/2023), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoài N – Luật sư của công ty L3 thuộc đoàn luật sư Thành phố H, có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Bà Trần Thanh T, sinh năm 1982; địa chỉ: Khu phố R, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Công ty Đ1; địa chỉ: số B H, thị trấn Y, huyện G, Thành phố Hà Nội (nay là xã P, Thành phố Hà Nội). Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Công L1, chức vụ: Tổng giám đốc, là người đại diện theo pháp luật, có mặt.

3. Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần H5; địa chỉ: số E N, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội (nay là phường L, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện hợp pháp: Bà Huỳnh Thị Như N1, sinh năm 1978; địa chỉ: số A đường Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 26/8/204), có mặt.

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

1. Ông Trần Đức L2, sinh năm 1996; địa chỉ: khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai), có mặt.

2. Văn phòng C, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Đường T, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh), có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Ông Đặng Quang V, sinh năm 1982; địa chỉ: địa chỉ: khu phố R, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Bà Trần Thị Huyền T1, sinh năm 1992; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh), có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn Công ty Đ1 và Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần H5.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện ngày 28/12/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/5/2022, ngày 18/11/2022 và ngày 21/6/2023, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 02/4/2018 bà H ký đặt cọc để nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Minh Đ trọn thửa đất số 64, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Sau đó các bên đã hoàn tất thủ tục công chứng, sang tên tại cơ quan chức năng có thẩm quyền, bà H cũng đã giao đủ tiền

cho vợ chồng ông Đ, bà H1 theo thỏa thuận và các bên không có tranh chấp gì với nhau.

Trong thời gian mua đất thì bà Trần Thanh T (là người quen biết với bà H nhiều năm, cùng quê xã A) đặt vấn đề cùng hùn tiền với bà H để chia lại một phần đất bà H đã mua, bà T sẽ khai khác cạo mũ cao su, bán cừ tràm trên phần đất hùn được hai bên phân chia ranh, cắm trụ bên tông mốc giới. Thời điểm đó bà H cũng cần thêm vốn để đầu tư nhà vườn tại thành phố B, Đ, tỉnh Lâm Đồng nên bà T đề nghị cho bà Trần Thanh T được đứng tên ký hợp đồng trực tiếp với gia đình bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Minh Đ, vấn đề này được bà H đồng ý. Sau đó bà T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số C0 0581157, số vào sổ cấp GCN số CS01936 ngày 15/8/2018 việc giao dịch, thỏa thuận giữa các bên được thể hiện qua "Giấy mua bán đất thỏa thuận và cam kết" ngày 10/8/2018 do bà Trần Thanh T và chồng Đặng Quang V lập, có nhân chứng là Lê Ngọc H2; *"Giấy hùn mua đất"* ngày 1/8/2020 do bà Trần Thanh T lập. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ tháng 8 năm 2018 thì bà H quản lý, sử dụng phần đất thuộc quyền sử dụng của mình theo ranh mốc các bên đã định cho đến nay (diện tích đất đo đạc thực tế là 7.079,4m^2), gia đình bà H thuê nhân công khai thác mũ cao su, chăm sóc, lấy củi vườn tràm, cao su… với số lượng khoảng 300 cây cao su, và khoảng 100 cây tràm (lúc mua 05 năm tuổi, nay 02 loại cây đã 10 năm tuổi) mà không gặp bất kì sự ngăn cản, tranh chấp nào của bất kì ai liên quan đến phần đất đã chuyển nhượng.

Sau khi bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T có vay vốn ngân hàng và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để đảm bảo việc vay vốn. Do bà T vi phạm thỏa thuận, cam kết về giải ngân, trả tiền vay, thanh lý hợp đồng với ngân hàng để làm thủ tục tách thửa đất của bà H như đã hứa nên bà H đã khởi kiện bà T ra Tòa án sau khi các bên hòa giải nhiều lần tại xã Đ nhưng không thành, vụ kiện được Tòa án thụ lý số 601/2020/LTST-DS ngày 31/12/2020. Sau khi thụ lý vụ án thì Tòa án nhân dân huyện D và bà H đã có nhiều đơn từ, văn bản, thông báo gửi cho Ủy ban nhân dân xã Đ, Ủy ban nhân dân huyện D, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D, bị đơn bà T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là Ngân hàng TMCP H5… thông tin về việc phần đất thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương đang có tranh chấp, và đề nghị ngăn chặn để chờ Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, hiện nay qua hồ sơ do Tòa án thu thập được từ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D, và Văn phòng C, tỉnh Bình Dương thì thửa đất trên đã bị Ngân hàng giao tổ chức bán đấu giá, và đã đấu giá thành vào ngày 22/12/2021 và các bên đã làm thủ tục sang tên cấp giấy chứng nhận cho ông Trần Đức L2 vào ngày 08/08/2022. Như vậy, mặc dù thửa đất đang có tranh chấp, Ngân hàng TMCP H5 là một bên có quyền và nghĩa vụ liên quan đến vụ án, bà T là bị đơn trong vụ án nhưng khi xử lý tài sản thế chấp để bàn giao tài sản cho đơn vị đấu giá tổ chức đấu giá thì Ngân hàng đã không thông báo cho bà T (bên đi vay) biết, không thông báo cho Tòa án và những người có quyền và nghĩa vụ liên quan đến tài sản vay biết.

Việc làm này của Ngân hàng là vi phạm quy định về xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, vi phạm quy định của Bộ luật dân sự về quyền của chủ tài sản khi thế chấp, vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng vay và hợp đồng thế chấp tài sản, vi phạm Luật đất đai, và Bộ luật tố tụng dân sự. Ngân hàng đã cố tình cung cấp thông tin gian dối, xử lý tài sản trái quy định gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, cụ thể là là bà Nguyễn Thị H là nguyên đơn trong vụ án.

Đối với Công ty Đ1 - Chi nhánh M1, Công ty Đ1 khi tiến hành các thủ tục liên quan đến tài sản đấu giá đã không tìm hiểu thông tin về tình trạng tài sản, quyền sử dụng đất tại các cơ quan chức năng, tài sản trên đất có cây cao su đang khai thác, và cừ tràm gần 10 năm tuổi tổng cộng gần 1.000 gốc nhưng không xác định ai là chủ sử dụng, chủ sở hữu tài sản (cây trồng) trên đất này, không định giá tài sản này để đưa vào hồ sơ đấu giá mà tiến hành đấu giá đất trống, không kiểm tra hiện trạng tài sản bán đấu giá về ranh giới diện tích, không thực hiện đúng và đủ các quy định, thông báo về việc đấu giá cho chủ tài sản, người liên quan theo quy định, không tiến hành các thủ tục bàn giao tài sản trúng đấu giá theo đúng quy định. Việc làm này của Công ty Đ1 chi nhánh M1, Công ty Đ1 đã vi phạm nghiêm trọng Luật đấu giá tài sản, Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản, vi phạm Luật đất đai, và Bộ luật dân sự về xử lý tài sản thế chấp, về giao dịch dân sự đối với tài sản đấu giá, từ đó đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T, bà H.

Đối với các cơ quan chức năng chính quyền địa phương đã có sự vi phạm nghiêm trọng pháp luật đất đai khi xác nhận hồ sơ đăng ký giao dịch về quyền sử dụng đất, xác nhận hồ sơ chuyển thuế, và hiện trạng sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận trong khi đất đang có tranh chấp và vụ việc đang do Tòa án thụ lý là vi phạm khi thực hiện công vụ, nhiệm vụ, thiếu trách nhiệm. Việc làm này ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của đương sự trong vụ án nên cần có biện pháp khắc phục, ngăn chặn kịp thời trong thời gian Tòa án giải quyết vụ án, tránh gây thêm hậu quả không thể khắc phục. Tòa án cũng đã ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với phần đất có tranh chấp nêu trên.

Chính vì vậy, các giao dịch, định đoạt trái pháp luật của chủ thể không tuân thủ các trình tự, thủ tục mà pháp luật đã quy định phải bị tuyên bố vô hiệu, phải bị hủy bỏ theo quy định của Bộ luật dân sự 2015; đồng thời người có hành vi vi phạm phải bồi thường thiệt hại đã gây ra do việc định đoạt, chiếm hữu, sử dụng trái pháp luật theo quy định điều 584, 587, 589, 597, 598 Bộ luật Dân sự 2015

Từ những nội dung trình bày trên nay bà H yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết cụ thể như sau:

1. Công nhận phần đất có diện tích đất là 7.079,4m^2 thuộc một phần thửa đất số 64, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương là thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị H và kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi

trường tỉnh B, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG801723, số vào sổ cấp GCN: CS06963 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 08/08/2022 (tên chủ sử dụng: Trần Đức L2) và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số C0 0581157, số vào sổ cấp GCN số CS01936 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 15/8/2018 (tên chủ sử dụng: Trần Thanh T) để giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H đối với diện tích 7.079,4m^2 thuộc một phần thửa đất số 64, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ được công nhận theo yêu cầu khởi kiện nêu trên.

2. Buộc bà Trần Thanh T phải trả cho bà H số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và lãi suất chậm trả từ tháng 09 năm 2018 cho đến khi tòa xét xử là 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng). Đây là số tiền bà T còn thiếu khi nhận chuyển nhượng của bà H một phần đất trong số 13.366m^2 thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Yêu cầu Tòa tuyên hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ngày …. tháng ….. năm 2022 (không ghi ngày tháng*)* được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 09/6/2022, số công chứng 013103; và thỏa thuận/biên bản bàn giao tài sản trúng đấu giá ngày 16/01/2022 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần H5 và ông Trần Đức L2; và T2 thuận/biên bản đấu giá tài sản số 2212/2021/BBĐG ngày 22/12/2021 của Công ty Đ1 chi nhánh M1, Công ty Đ1 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần H5 với ông Trần Đức L2, ông Nguyễn Xuân M đối với quyền sử dụng đất diện tích là: 13.366m^2 thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương là vô hiệu, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Đối với yêu cầu của ông L2 yêu cầu bà H phải gỡ bỏ áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 41 và bồi thường số tiền 800.000.000 đồng thì nguyên đơn không đồng ý vì yêu cầu này hoàn toàn không có căn cứ.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/01/20221, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn bà T trình bày:

Vào ngày 02/4/2018 bà T và bà H cùng nhau hùn tiền để nhận chuyển nhượng phần đất 13.419m^2, thửa đất số 64, tờ bản đồ số 41, phần đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, phần đất này bà H mua của bà Nguyễn Thị H1 với giá là 1.600.000.000 đồng. Bà H đã đứng ra đặt cọc cho bà H1. Ngày 10/8/2018 bà T có nhận chuyển nhượng lại từ bà H ½ diện tích thửa đất nêu trên với giá là 800.000.000 đồng, bà T đã trả được cho bà H số tiền 700.000.000 đồng, số tiền còn lại 100.000.000 đồng. Do cần tiền làm ăn nên bà T có xin bà H cho bà T đứng tên cả thửa đất nêu trên để đi thế chấp vay tiền ngân hàng. Do tin tưởng và là hàng xóm với nhau nên bà H đã đồng ý để bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trực tiếp với bà H1. Việc thỏa thuận này giữa bà H và bà T có lập biên bản vào ngày 10/8/2018 có chồng bà T là ông Đặng Quang

V. Sau đó bà T được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 0581157, số vào sổ CS 01936 vào ngày 15/8/2018. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì bà T quản lý, sử dụng ½ diện tích thửa đất; bà H quản lý, sử dụng ½ diện tích đất. Sau đó, bà T đã vay tiền tại Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần H5 và thế chấp thửa đất nêu trên để đảm bảo số tiền vay là 3.370.000.000 đồng. Do hoàn cảnh khó khăn và làm ăn thua lỗ nên bà T vi phạm nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng, Ngân hàng đã thanh lý hợp đồng và đã bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên thông qua Công ty Đ1 chi nhánh M1, người trúng đấu giá là Trần Đức L2. Việc Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần H5 bán đấu giá phần đất này không thông báo với bà T nên làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà T có ý kiến như sau:

- Bà Trần Thanh T đồng ý trả cho bà H số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và lãi suất từ tháng 09 năm 2018 cho đến khi tòa xét xử là 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng).

- Bà T đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận phần đất có diện tích đất là 7.079,4m^2 thuộc một phần thửa đất số 64, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương là thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị H và kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG801723, số vào sổ cấp GCN: CS06963 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 08/08/2022 (tên chủ sử dụng: Trần Đức L2) và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số C0 0581157, số vào sổ cấp GCN số CS01936 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 15/8/2018 (tên chủ sử dụng: Trần Thanh T) để giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H đối với diện tích 7.079,4m^2 thuộc một phần thửa đất số 64, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ

- Bà T đồng ý tuyên hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ngày …. tháng ….. năm 2022 (không ghi ngày tháng*)* được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 09/6/2022, số công chứng 013103; và thỏa thuận/biên bản bàn giao tài sản trúng đấu giá ngày 16/01/2022 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần H5 và ông Trần Đức L2; và T2 thuận/biên bản đấu giá tài sản số 2212/2021/BBĐG ngày 22/12/2021 của Công ty Đ1 chi nhánh M1, Công ty Đ1 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần H5 với ông Trần Đức L2, ông Nguyễn Xuân M đối với quyền sử dụng đất diện tích là: 13.366m^2 thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương là vô hiệu.

- Tại đơn khởi kiện độc lập ngày 10/3/2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L2 trình bày:

Ông L2 là người mua đất hợp pháp từ việc bán đấu giá, hiện ông L2 đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông L2 được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông L2 đã chuyển nhượng lại

cho bà Trần Thị Huyền T1 với giá là 10.000.000.0000 đồng (mười tỷ đồng), ông L2 đã nhận đặt cọc của bà T1 số tiền bà T1 là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) và cam kết sẽ thực hiện việc công chứng chứng thực hợp đồng vào ngày 06/03/2023 nhưng do thửa đất nêu trên bị bà H ngăn chặn nên không thể chuyển nhượng được cho bà T1 nên ông L2 phải trả lại tiền cọc là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) và phạt cọc cho bà T1 với số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng). Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông L2 có ý kiến như sau:

Ông L2 không đồng ý công nhận phần đất có diện tích đất là 7.079,4m^2 thuộc một phần thửa đất số 64, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương là thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị H và kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG801723, số vào sổ cấp GCN: CS06963 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 08/08/2022 (tên chủ sử dụng: Trần Đức L2) và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số C0 0581157, số vào sổ cấp GCN số CS01936 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 15/8/2018 (tên chủ sử dụng: Trần Thanh T) để giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H đối với diện tích 7.079,4m^2 thuộc một phần thửa đất số 64, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ.

Ông L2 không đồng ý tuyên hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ngày …. tháng ….. năm 2022 (không ghi ngày tháng*)* được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 09/6/2022, số công chứng 013103; và thỏa thuận/biên bản bàn giao tài sản thi hành án trúng đấu giá ngày 16/01/2022 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần H5 và ông Trần Đức L2; và T2 thuận/biên bản đấu giá tài sản số 2212/2021/BBĐG ngày 22/12/2021 của Công ty Đ1 chi nhánh M1, Công ty Đ1 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần H5 với ông Trần Đức L2, ông Nguyễn Xuân M đối với quyền sử dụng đất diện tích là: 13.366m^2 thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương là vô hiệu.

Bà Trần Thanh T phải trả cho bà H số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và lãi suất 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng) thì ông L2 không có ý kiến gì bà H và bà T tự giải quyết với nhau.

Ông L2 yêu cầu bà H phải gỡ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất số thửa đất số 64, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa, ông L2 rút lại yêu cầu khởi kiện độc lập về việc yêu cầu bà H bồi thường số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

- *Tại đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 21/4/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông V trình bày*: Thống nhất với ý kiến của bà T.

- Tại bản tự khai ngày 23/8/2024, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T1 trình bày:

Bà T1 có nhận chuyển nhượng thửa đất số 64, tờ bản đồ số 41 từ ông L2 với giá trị là 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng), bà T1 đã đặt cọc cho ông L2 được số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), khi đang chờ ông L2 làm thủ tục để ký hợp đồng chuyển nhượng thì phần đất này bị ngăn chặn. Việc mua bán giữa bà T1 với ông L2 hiện đã tự thương lượng với nhau, nên nay bà T1 không liên quan gì đến vụ việc tranh chấp. Đối với vụ án này thì bà T1 có ý kiến là thống nhất với ý kiến của ông L2.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/9/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Đ1 có ý kiến:

Trình tự thủ tục đấu giá đối với phần đất thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ 41 được thực hiện đúng quy định pháp luật. Theo luật đấu giá thì khi tổ chức đấu giá tài sản thì công ty Đ1 không thông báo cho người đúng tên tài sản biết, công ty đấu giá có thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng. Nay với yêu cầu khởi kiện của bà H thì Công ty đấu giá đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Tại bản tự khai ngày 20/12/2022 và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP H5 trình bày:

Bà T có vay của ngân hàng TMCP H5 chi nhánh B số tiền 3.370.000.000 đồng (ba tỷ ba trăm bảy mươi triệu đồng), thời hạn vay là 300 tháng, mục đích vay là bù đắp 01 phần chi phí mua bất động sản của thửa đất số 64, tờ bản đồ số 41, phần đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng vay vốn số 79/2018/HĐCV ngày 24/8/2018. Để đảm bảo số tiền vay thì bà T và ông V đã ký với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 79/2018/HĐTC ngày 24/8/2018, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 64, tờ bản đồ số 41, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 581157, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 01936 do Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 15/8/2018 cho bà Trần Thanh T. Việc thế chấp tài sản nêu trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm thực hiện đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền cho Ngân hàng, Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu bà T thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng bà T vẫn không thực hiện. Ngày 15/10/2020 dưới sự chứng kiến của đại diện Ủy ban nhân dân xã Đ, Ngân hàng TMCP H5 đã thu giữ tài sản thế chấp nêu trên theo đúng quy định tại Hợp đồng thế chấp và theo quy định pháp luật để xử lý thu hồi nợ. Nay với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Ngân hàng không đồng ý.

- Tại Công văn số 194/VPCCTTV ngày 18/6/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C có ý kiến:

Việc công chứng chứng thực hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số công chứng 013103, quyển số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/6/2022 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần H5 và ông Trần Đức L2 là đúng trình tự pháp luật, đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của luật công chứng và các văn bản

pháp luật khác có liên quan. Trình tự, thủ tục công chứng tuân thủ theo quy định Điều 40, 41 Luật Công chứng 2014. Sau khi nghe Công chứng viên giải thích, các bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng. Trước khi ký, điểm chỉ, đóng dấu vào hợp đồng, các bên nêu trên đã tự đọc lại và cùng đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 175/2024/DS-ST ngày 18/9/2024, Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18-thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đức L2 đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc "tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng" của số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn bà Trần Thanh T về việc "tranh chấp tài sản chung".

- Buộc bà Trần Thanh T phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị H số tiền 4.327.640.000 đồng (bốn tỷ ba trăm hai mươi bảy triệu sáu trăm bốn mươi ngàn đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn bà Trần Thanh T về việc "tranh chấp đòi tài sản":

- Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Trần Thanh T trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị H số tiền 160.000.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu đồng).

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn là Công ty Đ1 và Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần H5 về việc "tranh chấp yêu cầu tuyên bố kết quả đấu giá tài sản là vô hiệu".

- Tuyên "Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá" ngày …. tháng ….. năm 2022 giữa Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần H5 với ông Trần Đức L2 do Văn phòng C chứng thực vào ngày 29/6/2022, số công chứng 013103, quyển số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Tuyên "Biên bản bàn giao tài sản trúng đấu giá" ngày 18/01/2022 giữa Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần H5 và ông Trần Đức L2 là vô hiệu;

- Tuyên "Biên bản đấu giá tài sản số 2212/2021/BBĐG" ngày 22/12/2021 của Công ty Đ1 là vô hiệu.

- Buộc Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần H5 phải có nghĩa vụ trả lại cho Công ty đầu giá hợp danh Thành A số tiền 3.347.400.000 đồng (ba tỷ ba trăm bốn mươi bảy triệu bốn trăm ngàn đồng) .

- Buộc Công ty Đ1 trả lại ông Trần Đức L2 số tiền 3.347.400.000 đồng (ba tỷ ba trăm bốn mươi bảy triệu bốn trăm ngàn đồng)

- Buộc Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần H5 bồi thường cho ông Trần Đức L2 số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

- Buộc Công ty Đ1 bồi thường cho ông Trần Đức L2 số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

- Kiến nghị sở tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 801723, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất CS 06963 vào ngày 08/8/2022 cho ông Trần Đức L2.

Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần H5, Công ty Đ1 cùng với bà Trần Thanh T phải có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 41, phần đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo quy định pháp luật.

5. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2022/QĐ-BPKCTT ngày 22 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cho đến khi có Quyết định khác có hiệu lực pháp luật thay thế.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/9/2024, Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần H5 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 16/12/2024, Công ty Đ1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị cấp phúc thẩm tuyên huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đồng thời nêu ý kiến: bà H đồng ý mua lại phần đất của bà T để bà T có điều kiện thực hiện nghĩa vụ của mình đối với khoản nợ phải trả cho Ngân hàng khi xử lý đấu giá tài sản là 3.347.400.000 đồng và số tiền gốc, lãi phát sinh còn lại 106.909.000 đồng (tổng cộng: 3.454.309.000 đồng), để Ngân hàng thực hiện được nghĩa vụ hoàn trả tiền cho ông Trần Đức L2 đã nộp khi trúng đấu giá cũng như trả phần tiền cho Công ty Đ1 khi xử lý hậu quả về kết quả đấu giá bị tuyên bố vô hiệu. Bị đơn bà T đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H, đồng ý chuyển nhượng phần thuộc sở hữu của bà T cho bà H theo kết quả định giá của Ngân hàng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần H5, Công ty Đ1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Quá trình thu giữ tài sản của Ngân hàng H5 đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 64, tờ bản đồ số 41, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 581157, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 01936 do Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 15/8/2018 cho bà Trần Thanh T đến quá trình đấu giá tài sản của Công ty Đ1 là không đúng trình tự, thủ tục. Bà T và ông V là người có tài sản nhưng không biết việc Ngân hàng thu giữ tài sản để đấu giá, việc làm của Ngân hàng và công ty Đ1 là vi phạm pháp luật. Hơn nữa,

thửa đất nêu trên đang được Tòa án thụ lý giải quyết tranh chấp giữa bà T và bà H nhưng vẫn bị Ngân hàng thu giữ và vẫn bị Công ty Đ1 đem tài sản bán đấu giá. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H đồng ý mua lại phần đất thuộc sở hữu của bà T theo giá do Ngân hàng đã xác định khi đưa tài sản ra đấu giá và bà T đồng ý nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị H với bị đơn bà Trần Thanh T.

Đối với yêu cầu độc lập của ông L2 thì tại phiên tòa ông L2 đã rút yêu cầu khởi kiện độc lập nên Tòa án đình chỉ theo quy định. Tuy nhiên, quá trình xét xử sơ thẩm ông Trần Đức L2 không có yêu cầu bồi thường thiệt hại trong trường hợp Tòa án tuyên Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc Ngân hàng và Công ty Đ1 phải bồi thường thiệt hại cho ông L2 là giải quyết vượt quá phạm vi và yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập của đương sự. Hơn nữa, căn cứ hồ sơ đấu giá thì ông L2 cũng có sai phạm nghiêm trọng về trình tự, thủ tục tham gia đấu giá như: hồ sơ đấu giá có dấu hiệu làm khống, không hợp lệ nên xem như ông L2 đều có lỗi ngang nhau với Ngân hàng và Công ty Đ1 dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Do vậy, thiệt hại xảy ra họ phải tự chịu trách nhiệm như nhau, tương ứng với lỗi của mình theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H thì bị đơn bà T phải chịu án phí tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 112.327.640 đồng là không đúng.

Yêu cầu khởi kiện của bà H được Tòa án chấp nhận, nên Tòa án cấp sơ thẩm tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2022/QĐ-BPKCTT ngày 22/12/2022 nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự là có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng lại không tuyên xử lý, giải tỏa đối với số tiền nộp ký quỹ bảo đảm 850.000.000 đồng của bà H theo quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 12/2022/QĐ-BPBĐ ngày 22/11/2022 (BL112) ngay khi bản án có hiệu lực là chưa đảm bảo quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn khi yêu cầu khởi kiện của họ đã được Tòa án chấp nhận.

Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét giải tỏa đối với số tiền ký quỹ của bà H khi tuyên án để phù hợp với quy định tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Việc bà T vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần H5 được quyền thu giữ tài sản đảm bảo của bà T bán đấu giá để

thu hồi nợ. Tuy nhiên, quá trình thu giữ tài sản Ngân hàng, đơn vị tổ chức đấu giá không tiến hành định giá tài sản trên đất là cây cao su và không đưa vào để bán đấu giá làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người có tài sản thế chấp và của bà H.

Từ những phân tích trên, nhận thấy, Ngân hàng và Công ty Đ1 đã vi phạm trình tự, thủ tục trong quá trình thu giữ tài sản đảm bảo và vi phạm trình tự, thủ tục đấu giá tài sản nên Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng nêu trên là có căn cứ.

Đối với ý kiến của bà T đồng ý trả cho bà H số tiền còn thiếu là 130.000.000 đồng là sự tự nguyện nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận. Tại phiên tòa ông L2 rút yêu cầu khởi kiện độc lập về việc yêu cầu bà H bồi thường số tiền 800.000.000 đồng là tự nguyện nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ theo quy định. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần H5 và Công ty Đ1 kháng cáo trong hạn luật định, đơn kháng cáo có nội dung hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C; ông Đặng Quang V, bà Trần Thị Huyền T1 vắng mặt và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Nội dung vụ án: Xét kháng cáo của bị đơn Công ty Đ1 và Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần H5, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về phạm vi khởi kiện:

Tại đơn khởi kiện và các đơn khởi kiện bổ sung, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H chỉ yêu cầu Toà án công nhận phần đất có diện tích đất là 7.079,4m^2 thuộc một phần thửa đất số 64, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương là thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị H, không yêu cầu về tài sản trên đất, tuy nhiên tại phần Quyết định của bản án sơ thẩm lại buộc bà Trần Thanh T phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị H số tiền 4.327.640.000 đồng gồm giá trị quyền sử dụng đất có diện tích 7.079,4m^2 và giá trị 320 cây cao su trên đất là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự theo Điều 5 của BLTTDS năm 2015.

Ngoài ra, tại "Giấy mua bán đất thoả thuận và cam kết" ngày 10/8/2018 do bà Trần Thanh T và ông Đặng Quang V ký cam kết với bà H có nội dung *"..Tôi Trần Thanh T được đứng tên trên giấy tờ nhưng miếng đất đó là của bà H một nửa (thửa đất có diện tích 13.419m^2)..."*. Như vậy, bà H chỉ sở hữu ½ diện tích đất trên, tương đương 6.709,6m^2 nhưng Toà án cấp sơ thẩm lại chấp nhận yêu cầu của bà H buộc bà T thanh toán giá trị của phần đất có diện tích đất là 7.079,4m^2 là không đúng thoả thuận giữa hai bên.

[2.2] Về xác định chứng cứ:

Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào những tài liệu do bà H cung cấp gồm: "Giấy đặt cọc sang nhượng đất" ngày 20/4/2018 giữa bà Nguyễn Thị H1 và bà Trần Thị H3; "Giấy mua bán đất thoả thuận và cam kết" ngày 10/8/2018 do bà Trần Thanh T và ông Đặng Quang V ký và "Giấy hùn mua đất" ngày 01/8/2020 do bà T ký để nhận định "phần đất có diện tích 13.366m^2 thuộc thuộc đất số 64, tờ bản đồ số 41, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 581157 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 15/8/2018 là tài sản chung của bà H3 và bà T" để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tuy nhiên, các tài liệu này đều là bản phô tô, Toà án cấp sơ thẩm không yêu cầu nguyên đơn nộp bản chính hoặc đối chiếu bản chính là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo Điều 95, 96 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về thu thập, đánh giá chứng cứ.

[2.3] Về việc đưa người tham gia tố tụng:

Tại đơn yêu cầu độc lập, ông Trần Đức L2 yêu cầu nguyên đơn bà H3 bồi thường số tiền 200.000.000 đồng do ông L2 đã phải bồi thường cho người mua cây cao su trên đất và 600.000.000 đồng bồi thường tiền phạt cọc. Kèm theo đơn, ông L2 có cung cấp "Hợp đồng mua bán vườn cây cao su thanh lý" ký ngày 01/02/2023 giữa bà Trần Thị Huyền T1 (người đại diện của ông L2) và bà Nguyễn Thị H4. Tại bản tự khai ngày 23/8/2024 (BL 289) bà T1 xác định bà đã nhận lại tiền bồi thường thiệt hại là 800.000.000 đồng và cung cấp "Hợp đồng đặt cọc" ngày 06/11/2022 giữa bà T1 và ông L2. Toà án không lấy lời khai để làm rõ bà T1 nhận số tiền 800.000.000 đồng có bao gồm tiền bồi thường cho bà H4 chưa và không triệu tập bà H4 để làm rõ người nào đã bồi thường tiền cho bà H4 khi xem xét yêu cầu độc lập của ông L2 là xác minh thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ và đưa thiếu người tham gia tố tụng, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không đúng quy định tại khoản 4 Điều 68, Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.4] Về xác định nghĩa vụ chịu án phí:

Toà án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn bà T phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà H3 số tiền 4.327.640.000 đồng và ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà T trả cho nguyên đơn bà H3 số tiền 160.000.000 đồng. Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì bà T phải chịu án phí, tuy

nhiên Tòa cấp sơ thẩm lại xử buộc bà H3 phải chịu 112.327.640 đồng là không đúng quy định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích nêu trên nhận thấy Bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự mà ở cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, vì vậy kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần H5 và Công ty Đ1 là có cơ sở chấp nhận.

[4] Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa về việc đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là chưa phù hợp.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm: Ông Trần Đức L2 phải chịu 5.000.000 đồng (đã thực hiện xong).

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần H5 và Công ty Đ1.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 175/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh) .

Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm: Ông Trần Đức L2 phải chịu 5.000.000 đồng (đã thực hiện xong).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

4.1. Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần H5 không phải chịu. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần H5 số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000571 ngày 08/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh).

4.2. Công ty Đ1 không phải chịu. Hoàn trả cho Công ty Đ1 số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007269 ngày 17/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh).

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

Nơi nhận:
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực 18 – TP.HCM;
- Phòng THADS Khu vực 18 – TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, Tổ hành chính tư pháp, Tòa DS.

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

Trần Thị Thắm