

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG
Bản án số: 148/2025/DS-PT

Ngày 14 - 3 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất; hợp đồng tín dụng
và hợp đồng thế chấp tài sản

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thanh.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 763/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 69/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 115/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1965; địa chỉ: ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trọng T, Luật sư Công ty L3 - Đoàn Luật sư tỉnh Đ, có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1965 và bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1970; cùng địa chỉ: số H, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Duy L, sinh năm 1985;

địa chỉ: tổ D, khu phố D, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 02/12/2020), có mặt.

2. Ngân hàng Thương mại cổ phần V2; địa chỉ trụ sở: số D, đường T, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Người đại diện theo pháp luật của V3 là ông Trần Tuấn A - Tổng Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Tuấn A: Bà Nguyễn Thị Phương T1 - Chức vụ: Phó Giám đốc Khối quản lý rủi ro kiêm Giám đốc Trung tâm Quản lý nợ hoặc ông Trần Văn H2 - Chức vụ: Phó Giám đốc Trung tâm Quản lý nợ, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 118/2024/GUQ-TGD ngày 11/9/2024).

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Văn H2: Ông Võ Tiến L1 - Chức vụ: Phó Giám đốc Trung tâm Quản lý nợ hoặc ông Đào Kim B - Chức vụ: Chuyên viên tố tụng - Phòng Xử lý nợ - Trung tâm Quản lý nợ hoặc ông Liêu Tấn Đ - Chức vụ: Chuyên viên cao cấp xử lý nợ; ông L1, ông B và ông Đ cùng địa chỉ liên lạc: số I, C, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 128/2024/UQ-TTQLN ngày 24/9/2024).

Bà Nguyễn Thị Phương T1, ông Võ Tiến L1, ông Đào Kim B vắng mặt. Ông Liêu Tấn Đ có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty TNHH Đ3; địa chỉ: số D đường T, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Đ3: Ông Võ Đình M, sinh năm 1956, địa chỉ: số I, đường P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, chức vụ: Giám đốc Công ty, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân huyện B; địa chỉ: khu phố B, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành T2 - Chủ tịch, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân xã H; địa chỉ: ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Mai Đức Q - Chủ tịch, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Bà Triệu Thị Thanh V, sinh năm 1960 và bà Triệu Minh T3, sinh năm 1953, cùng trú tại địa chỉ: số A, Ấp D, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Triệu Thị Thanh V có mặt; bà Triệu Minh T3 có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Ông Võ Đình M, sinh năm 1956; địa chỉ: số I, đường P, Phường A, Quận G, thành phố Hồ Chí Minh, có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1951 và bà Trình Thị C, sinh năm 1953; cùng trú tại địa chỉ: ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T4 và bà Trình Thị C: Bà Phạm Đỗ Thùy L2, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ A, khu phố C, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 25/01/2022), có mặt.

7. Ông Nguyễn Đình Đ1, sinh năm 1956 và bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1959; cùng trú tại địa chỉ: tổ B, ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Ông Đ1 vắng mặt, bà H3 có mặt.

8. Ông Trần Văn C1, sinh năm 1959; địa chỉ: số B, đường số A, khu phố A, phường T, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

9. Bà Lê Thị Mỹ H4, sinh năm 1982; địa chỉ: số D, đường B, Phường G, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* bị đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần V2 (gọi tắt là V3).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị X trình bày:*

Ngày 26/10/2010, các bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 đã chuyển nhượng cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị X diện tích đất 11.871m² thuộc thửa số 61, tờ bản đồ số 9 tại xã H, huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương với số tiền chuyển nhượng do hai bên thỏa thuận là 2.500.000.000đ (hai tỷ năm trăm triệu đồng), bà X đã thanh toán xong số tiền chuyển nhượng cho các bị đơn (ông H, bà H1). Tại thời điểm chuyển nhượng, ông H, bà H1 đã được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 521712, số vào sổ CH00090, ngày 09/9/2010, trong diện tích đất chuyển nhượng có 300m² đất ở nông thôn. Việc chuyển nhượng hai bên chỉ tiến hành ký hợp đồng ủy quyền toàn phần sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã H, huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương và được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực vào ngày 26/10/2010, số 43, quyển 01 TP/CC-SCT/HĐGD.

Do ông Võ Đình M - Giám đốc Công ty TNHH Đ3 có ý định mua lại phần đất thuộc thửa 61 tại xã H, huyện T của bà X nên tháng 10/2010, bà X nhờ bà H1, ông H tiến hành các thủ tục chuyển mục đích từ đất nông nghiệp lên đất ở 3.000m² với số tiền gần 1.800.000.000đ. Ngày 20/12/2010, Ủy ban nhân dân huyện T cập nhật vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 61, tờ bản đồ số 9 tại xã H, huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương có 3.300m² đất ở nông thôn (ONT).

Đầu năm 2011, do cần tiền vốn để thanh toán tiền thuế vay để nộp thuế chuyển 3.000m² đất ở và cần vốn để kinh doanh nhưng bà X không phải là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Ngân hàng không cho bà X đứng vay vốn hơn nữa phía ngân hàng cho biết nếu cá nhân vay vốn thì chỉ vay được rất ít tiền nếu nhờ doanh nghiệp vay giúp thì sẽ vay được nhiều tiền hơn. Bà X đã đến gặp ông Võ Đình M là Giám đốc Công ty TNHH Đ3 (gọi

tất là Công ty Đ3) là người hỏi mua khu đất trên của bà X trước đó nhờ Công ty Đ3 vay giúp từ V3, đồng thời bà X nhờ ông H, bà H1 ký hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng khu đất 11.871m² thuộc thửa số 61, tờ bản đồ số 9 tại xã H, huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương đã chuyển nhượng cho bà X nhưng chưa sang tên cho bà X.

Bà H1, ông H, Công ty Đ3 đã ký kết cho V3 các hợp đồng sau: Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số PHGI.DN.02190111 ngày 19/01/2011 và số PHGI.DN.0121 0111 ngày 21/01/2011 tại V3 - Chi nhánh Thành phố H. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PHGI.HĐTC.02140111 ngày 21/02/2011 tại Phòng C2 tỉnh Bình Dương. Nội dung bà H1, ông H cam kết thế chấp thửa đất số 61, tờ bản đồ số 9 tại xã H, huyện T thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H, bà H1 được thẩm định giá là 4.692.000.000đ (bốn tỷ sáu trăm chín mươi hai triệu đồng), tổng giá trị nghĩa vụ được bảo đảm đối với khoản nợ gốc và số dư bảo lãnh tối đa là 3.500.000.000đ (ba tỷ đồng). V3 đã giải ngân tiền vay 3.500.000.000đ cho Công ty Đ3. Thông qua ông M là Giám đốc Công ty Đ3, ông M chỉ cho bà X để chuyển mục đích sử dụng đất ở 3.000m² tại thửa 61 tờ bản đồ số 9. Sau khi vay, ngày 30/8/2011, bà X cùng ông H, bà H1 đến trụ sở V3 thanh toán tiền gốc vay 2.000.000.000đ trả qua tài khoản của Công ty Đ3, số tiền gốc còn lại 1.500.000.000đ, bà X, ông H, bà H1 xin gia hạn đến tháng 9/2011 sẽ thanh toán thì V3 đồng ý. Đầu tháng 9/2011, bà X mang 1.500.000.000đ thanh toán tiền gốc do Công ty Đ3 đã vay và xin được giải chấp nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 521712, số vào sổ CH00090 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B) cấp ngày 09/9/2010 cho ông H, bà H1 nhưng V3 không đồng ý và không cho biết lý do.

Ngoài 02 Hợp đồng cấp tín dụng nêu trên, giữa V3 với Công ty Đ3 còn ký thêm các Hợp đồng cấp tín dụng và Phụ lục, cụ thể: PHGI.DN.03130411 ngày 13/04/2011, PHGI.DN.01150411 ngày 15/04/2011 và Phụ lục số PHGI.01150411 /PL-01 ngày 29/6/2011, đều có liên quan đến tài sản bảo đảm là thửa đất số 61 nhưng không có ý kiến, chữ ký của ông H và bà H1.

Do V3 không đồng ý cho bà X thanh toán nợ thay cho Công ty Đ3 và cũng không thực hiện các thủ tục giải chấp đối với thửa đất số 61 nên bà X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị X với ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 lập ngày 26/10/2010 (bằng hình thức ký Hợp đồng ủy quyền), được Ủy ban nhân dân xã H, huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương chứng thực ngày 26/10/2010 đối với phần đất diện tích 11.871m² thửa đất số 61, tờ bản đồ 09.

2. Kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 521712, số vào sổ cấp GCN CH00090 ngày 09/9/2010 do UBND huyện T (nay là huyện B) đã cấp cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Thu H1 để cấp lại cho chủ sử dụng đất là bà X.

3. Tuyên bố các Hợp đồng tín dụng PHGI.DN.02190111 ngày 19/01/2011; PHGI.DN.0 1210 111 ngày 21/01/2011; PHGI.DN.03130411 ngày

13/04/2011; PHGI.DN.0115 0411 ngày 15/04/2011 và Phụ lục Hợp đồng PHGI.01150411/PL-01 ngày 29/6/2011 được ký kết giữa V3 với Công ty Đ3 bị vô hiệu.

4. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PHGI.HĐTC.02140111 ngày 21/01/2011 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 (bên thế chấp) với V3 (bên nhận thế chấp) và Công ty Đ3 (bên vay/bên được cấp tín dụng) bị vô hiệu.

5. Yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền hủy bỏ biện pháp đăng ký giao dịch bảo đảm về việc đăng ký thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 521712, sổ vào sổ cấp GCN CH00090 ngày 09/9/2010 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B) đã cấp cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Thu H1 đối với thửa đất số 61, bản đồ số 9, diện tích 11.871m².

- *Tại bản khai ngày 02/12/2020, trong quá trình tố tụng, các bị đơn là ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 và người đại diện hợp pháp của ông H, bà H1 là ông Nguyễn Duy L trình bày:*

Các bị đơn thống nhất lời khai của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị X về sự việc giao dịch chuyển nhượng đất vào năm 2010 giữa bà X, ông H, bà H1, cụ thể như sau: ngày 26/10/2010, ông H, bà H1 có đồng ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 11.871m² thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 9 tại xã H, huyện T do vợ chồng ông H, bà H1 đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 521712, sổ vào sổ cấp GCN CH00090 ngày 09/9/2010 cho bà Nguyễn Thị X với số tiền 2.500.000.000đ, bà X đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng cho ông H, bà H1 và cùng ngày hai bên đã đến trụ sở Ủy ban nhân dân xã H, huyện T ký hợp đồng ủy quyền toàn phần để bà X được quyền định đoạt toàn bộ thửa đất đã nhận chuyển nhượng. Hợp đồng ủy quyền đã được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực số 43, quyền số 01 TP/CC - SCT/HĐGD. Đầu năm 2011, bà X nhờ ông H và bà H1 ký vào giấy tờ thế chấp thửa đất số 61 cho V3 để bảo đảm cho việc thanh toán nợ khoản nợ vay gốc 3.500.000.000đ (ba tỷ năm trăm triệu đồng) của Công ty Đ3 nên ông H, bà H1 ký vào 03 Hợp đồng (Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản) như bà X đã khai, trên thực tế thì bà X là người vay và sử dụng số tiền vay nói trên nhưng vì bà X chưa đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nhờ ông H, bà H1 ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại Phòng C2 tỉnh Bình Dương. Bà X đã trả cho V3 2.000.000.000đ nợ gốc và 200.000.000đ nợ lãi vào ngày 30/8/2011. Tháng 9/2011, bà X cùng ông H, bà H1 đến V3 để thanh toán 1.500.000.000đ còn lại nhưng V3 không đồng ý nhận tiền để giải chấp thửa đất số 61. V3 với Công ty Đ3 Len ký các hợp đồng cấp tín dụng như bà X trình bày có liên quan đến việc đảm bảo thanh toán nợ vay bằng thửa đất số 61 nhưng không có ý kiến của ông H và bà H1. Do đó, ông H và bà H1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà X. Hồ sơ thế chấp giữa Công ty Đ3 với V3 trái pháp luật vì không thẩm định, xác minh tài sản trước khi nhận thế chấp và cho vay.

- *Tại bản tự khai ngày 11/5/2021 và trong quá trình tố tụng, ông Liêu Tấn Đ là người đại diện hợp pháp của V3 trình bày:*

Ngày 19/01/2011, V3 ký Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số PHGI.DN.02190111 với khách hàng vay là Công ty TNHH Đ3, số tiền cấp tín dụng là 18.000.000.000 (*mười tám tỷ đồng*), thời hạn hoàn trả vốn vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân. V3 đã giải ngân cho Công ty Đ3 (*mười tám tỷ năm trăm năm mươi bốn triệu đồng*) theo các khế ước nhận nợ: Khế ước nhận nợ số PHGI.DN.01150411/KUNN-02, giải ngân 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay 01 tháng, tính từ ngày 29/6/2011 đến ngày 29/7/2011; Khế ước nhận nợ số PHGI.DN.01150411/KUNN-03, giải ngân 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay 03 tháng, tính từ ngày 29/6/2011 đến ngày 29/9/2011; Khế ước nhận nợ số PHGI.DN.01150411/ KUNN-04, giải ngân 15.554.000.000 đồng, thời hạn vay 03 tháng, tính từ ngày 29/6/2011 đến ngày 29/9/2011.

Tài sản đảm bảo thanh toán các khoản vay trên gồm: thửa đất số 77, 92, 90, 91 cấp cho ông T5 và bà D; nhà và đất của ông M; thửa đất số 61 cấp cho ông H và bà H1; thửa đất số 04, 07, 59 và 60 cấp cho bà V. Sau đó, bà T3 dùng các thửa đất số 45, 873 để thay thế cho tài sản bảo đảm của ông M. Bà X cùng ông T5 và bà D, bà V với đại diện V3 thỏa thuận giải chấp các thửa đất số 77, 92, 90, 91, 04, 07, 59, 60 và 113. Hiện tài sản bảo đảm cho các khoản vay của Công ty Đ3 còn lại là thửa đất số 45, 873 (tài sản này không đăng ký giao dịch bảo đảm do đất trong dự án đã có thông báo thu hồi) và thửa đất số 61.

Công ty Đ3 đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ. Tạm tính đến ngày 10/5/2021, còn nợ V3 tổng cộng: 47.458.195.986 đồng gồm nợ gốc 5.492.604.685 đồng; nợ lãi: 41.965.591.301 đồng. Công ty Đ3 tiếp tục phải chịu lãi suất, phí phạt chậm trả lãi phát sinh của Hợp đồng đã ký đến khi thực hiện xong các nghĩa vụ theo Hợp đồng đã ký.

Do đó, V3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời có đơn yêu cầu độc lập như sau: tuyên vô hiệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X với ông H, bà H1 đối với thửa đất số 61; tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã H số 43, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 26/10/2010 giữa bà X với ông H, bà H1.

- *Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 10/11/2022 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T4 và bà Trình Thị C trình bày:* trong thửa đất 61 cấp cho ông H và bà H1 có 2.090m² (đo thực tế diện tích 1.934,6m²) là đất của bà Nguyễn Thị H3, bà H3 là chị ruột của ông Nguyễn Văn H. Do là chị em ruột nên bà H3 để cho em ruột và em dâu đại diện đứng tên toàn bộ thửa đất số 61, tờ bản đồ số 9 tại xã H, huyện T. Ngày 13/01/2008, vợ chồng ông Nguyễn Đình Đ1 và bà Nguyễn Thị H3 đã ký “Bản hợp đồng sang nhượng đất - thành quả trên đất” diện tích đất 2.090m², vị trí đông giáp đất cô M1 (có hàng rào B40), tây giáp đất ông Đ1, nam giáp đường đất đỏ, bắc giáp đường xuống sông Ô T, với số tiền chuyển nhượng là 121.300.000đ cho ông Nguyễn Văn T4, bà Trình Thị C, giấy chuyển nhượng đất có Ủy ban nhân dân xã H xác nhận ngày 23/12/2008 và bà C, ông T4 đã thanh toán đủ tiền cho bà H3, ông Đ1. Ông T4, bà C nhận đất cất nhà ở, quản lý sử dụng đất từ tháng 12/2008 cho đến nay nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 25/3/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông

Nguyễn Văn T4 và bà Trình Thị C có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu đề nghị Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/01/2008 giữa vợ chồng ông Nguyễn Đình Đ1, bà Nguyễn Thị H3 với vợ chồng ông Nguyễn Văn T4, bà Trình Thị C, diện tích 2.090m² (đo thực tế là 1.934,6m² gồm 1.515m² thuộc thửa đất số 61 và 419,6m² đã được chỉnh giảm từ thửa đất số 127). Đề nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi một phần diện tích 1.515m² thuộc thửa đất số 61 (theo kết quả đo đạc thực tế) trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 521712, số vào sổ CH00090 ngày 09/9/2010 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là Bắc Tân U) đã cấp cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1; công nhận cho ông T4, bà C được quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 1.934,6m², gồm 1.515m² thuộc thửa đất số 61 và 419,6m² đất đã được chỉnh giảm từ thửa đất số 127 tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

- Trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, ông Nguyễn Duy L là người đại diện hợp pháp của các bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 trình bày ý kiến về yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T4, bà Trình Thị C: thửa đất số 61 thực chất là của bà Nguyễn Thị H3, chị ruột của ông Nguyễn Văn H nhưng vì lý do ông H, bà H1 là người đi làm việc, có hiểu biết rộng nên bà H3 nhờ ông H, bà H1 giúp bà H3 đứng tên chủ sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất này bà H3, ông Đ1 đã chuyển nhượng cho ông T4 và bà C 1.934,6m² từ năm 2008. Do đó, các bị đơn (ông H, bà H1) thống nhất với yêu cầu độc lập của ông T4 và bà C. Do bà H3, ông Đ1 đã chuyển nhượng cho bà C, ông T4 2.090m² đất của thửa 61 nên năm 2010, ông H và bà H1 đại diện bà H3 chỉ ký hợp đồng chuyển phần đất còn lại của thửa đất số 61 cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị X khoảng hơn 9.000m² theo hình thức hợp đồng ủy quyền toàn phần tại Ủy ban nhân dân xã H, huyện B, chưa sang tên cho bà X. Đối với hợp đồng thế chấp tài sản số PHGI.HĐTC.02140111 ký tại Phòng C2 tỉnh Bình Dương ngày 21/01/2011 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 (bên thế chấp) với V3 (bên nhận thế chấp) và Công ty Đ3 (bên vay/bên được cấp tín dụng) là không đúng trình tự, thủ tục nên yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản này vô hiệu toàn bộ. Yêu cầu Tòa án đình chỉ giải quyết đối với các hợp đồng tín dụng (Hợp đồng vay tài sản) giữa Công ty Đ3 và V3 số PHGI.DN.02190111 ngày 19/01/2011; PHGI.DN.0 1210 111 ngày 21/01/2011 do hợp đồng vay có thời hạn 01 năm, đến nay đã quá thời hiệu khởi kiện kể từ ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán nhưng V3 không khởi kiện nên các bị đơn yêu cầu Tòa án áp dụng Điều 429 của Bộ luật Dân sự đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H3 trình bày: thống nhất với lời trình bày của đại diện ông H và bà H1: bà với ông H là chị em ruột. Thửa đất số 61 là của bà nhờ ông H và bà H1 đứng tên dùm. Phần đất ông T4 và bà C quản lý, sử dụng được bà bán từ năm 2008, bà đã nhận gần đủ tiền và giao đất từ năm 2008; phần đất bà X quản lý, sử dụng bà bán cho X, bà đã giao đất và nhận đủ tiền từ năm 2010. Do đó, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà X, yêu cầu độc lập của ông T4 và bà C về công nhận hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 61. Bà H3 đồng ý nhận tiền ông T4 và bà C còn nợ theo giá hiện nay là 30 triệu đồng.

- Tại bản tự khai ngày 18/01/2024, ngày 15/02/2024, quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Đ3 do ông Võ Đình M là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Vào tháng 9/2010, bà Lê Thu H5 (cư trú Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh) là người quen của ông Võ Đình M đến gặp ông M nhờ ông M giúp đỡ bà Nguyễn Thị X là bà con thông gia của bà H5 vay giúp tiền tại V3, bà X có tài sản thế chấp do ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 đứng tên tại xã H, huyện T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 521712, số vào sổ cấp GCN CH00090 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 09/9/2010. Hai bên thỏa thuận, nếu được vay vốn ngân hàng thì bà X sẽ sử dụng 70% vốn vay, Công ty Đ3 được giữ lại 30% vốn để hoạt động, mỗi bên tự nộp lãi tương ứng số tiền vốn đã nhận để sử dụng. Tuy nhiên sau khi làm việc với V3 thì ngân hàng yêu cầu phải chuyển mục đích đất ở thêm 3.000m² lên tổng cộng 3.300m² đất ở thì mới vay được nhiều tiền theo yêu cầu của bà X. Do bà X khó khăn về kinh tế, trong khi đó cơ quan có thẩm quyền số tiền chuyển mục đích sang đất ở 3.000m² tương đương 1.740.000.000đ (một tỷ bảy trăm bốn mươi triệu đồng) nên ông M đã giới thiệu bà X gặp bà Lê Kim Đ2 (ngụ Quận A, Thành phố H) để hỗ trợ tiền cho bà X chuyển mục đích sang đất ở. Ngày 21/02/2011, bà X đưa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 đến Phòng C2 tỉnh Bình Dương ký hợp đồng thế chấp của bên thứ ba để cho Công ty Đ3 vay vốn tại V3. Sau khi V3 giải ngân số tiền vay 3.500.000.000đ, ông M đã giao hết số tiền này cho bà X sử dụng, bà X sử dụng 1.800.000.000đ trả tiền vay của bà Đ2 và lãi suất do vay trước đây để chuyển mục đích đất ở, còn lại 1.700.000.000đ bà X sử dụng cá nhân, Công ty Đ3 không giữ tiền vay 30% theo thỏa thuận. Từ tháng 01/2011 đến tháng 6/2011, bà X không nộp lãi cho V3 đối với tiền gốc vay 3.500.000.000đ nên V3 đã chuyển khoản nợ này của Công ty Đ3 sang nợ xấu. Đến nay, bà X chưa thanh toán xong các khoản tiền vay gốc, nợ lãi nên V1 chưa trả cho bà X tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 521712, số vào sổ cấp GCN CH00090 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 09/9/2010 mang tên Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị Thu H1. Công ty Đ3 không có yêu cầu độc lập trong vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn. Đồng thời Công ty Đ3 có yêu cầu xem xét hợp đồng ủy quyền ngày 26/10/2010 giữa ông H, bà H1 với bà X không đúng quy định của pháp luật do chứng minh nhân dân đã quá thời hạn 15 năm, không có giá trị chứng minh nhân thân khi giao dịch nên bị vô hiệu. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C1 trình bày tại Bản tự khai ngày 30/8/2024: năm 2011, ông C1 có ý định mua thửa đất số 61 từ bà X nên ông với bà X lập Văn bản thỏa thuận về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2011. Tuy nhiên, sau đó ông không có đủ tiền nên không mua đất, không đưa tiền, không giao nhận tiền cho bà X theo văn bản thỏa thuận này. Ông C1 và Công ty TNHH S1 không liên quan đến thửa đất số 61. Do đó, ông

đề nghị Tòa án không đưa ông tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đề nghị xét xử vắng mặt ông.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ H4 trình bày:* trước đây bà có cho bà X vay tiền mua thửa đất 61. Tuy nhiên, bà với bà X không tranh chấp và bà không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Nếu có tranh chấp thì bà nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Triệu Thị Thanh V trình bày:* bà là em ruột của bà T3, trước đây bà từng làm đại diện theo pháp luật của Công ty Đ3. Trong vụ án này, bà không có yêu cầu riêng cho bà.

Tại phiên tòa, bà X và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà cung cấp Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/9/2010 và trình bày: bà X khởi kiện ông H, bà H4 và cả V3 về tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Phần đất bà đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc mua của bà H3. Bà X đã giao đủ tiền cho vợ chồng bà H3. Do đất đứng tên của ông H và bà H4 nên các bên lập Hợp đồng ủy quyền ngày 26/10/2010. Bà X giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông H, bà H4 và bà H3 theo diện tích đất thực tế bà đang quản lý, sử dụng là 9.412,2m², không tranh chấp đất thuộc lối đi và thuộc sông Đ; đồng ý đối với yêu cầu độc lập của ông T4 và bà C đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.934,6m² thuộc thửa đất số 61. Ban đầu bà X định bán thửa đất số 61 cho ông M, ông C1 nhưng sau đó không bán được. Do đó, cho đến thời điểm này, ông M và ông C1 không liên quan đến thửa đất số 61. Thửa đất số 61 được bà với ông H, bà H4 thỏa thuận thế chấp đảm bảo thanh toán nợ vay 3.500.000.000 đồng của Công ty Đ3 đối với V3. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 21/02/2011 không đảm bảo trình tự thủ tục nên bị vô hiệu. Bà X đề nghị giải quyết tranh chấp Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng ngày 19/01/2011, 21/01/2021. Các Hợp đồng này đến nay đã kết thúc hơn 10 năm nên đã hết thời hiệu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 132, Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đình chỉ giải quyết. Bà đề nghị V3 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 61, bà đồng ý trả 1.500.000.000 đồng nợ gốc đã nhận của V3 thông qua Công ty Đ3. Bà X không tranh chấp các hợp đồng tín dụng không có chữ ký của ông H, bà H4.

Ông Liêu Tấn Đ và ông Đào Kim B đại diện V3 trình bày:

- Hiện hồ sơ có 02 hợp đồng ủy quyền ngày 26/10/2010 giữa bà X với ông H và bà H4 do Ủy ban nhân dân xã H chứng thực nhưng có số và ngày cấp chứng minh nhân dân khác nhau, trong đó có 01 văn bản ngày cấp 06/01/2011 sau ngày chứng thực, có dấu hiệu hợp thức hóa. Văn bản thỏa thuận về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2011 giữa bà X với ông C1 thể hiện có chữ ký người liên quan là Lê Thu H5, đại diện V3 không biết địa chỉ hiện tại của bà H5 nhưng cần đưa bà H5 vào tham gia tố tụng để làm rõ bà H5 có liên quan gì đến việc chuyển nhượng.

- Về nội dung: thửa đất số 61 thế chấp cho V3 để đảm bảo cho việc thanh toán khoản vay 3.500.000.000 đồng của Công ty Đ3. Khoản vay này Công ty Đ3 đã thanh toán 2.000.000.000 đồng nợ gốc, 200.000.000 đồng tiền lãi trả, còn nợ 1.500.000.000 đồng. Tháng 9/2011, bà X trả cho V3 1.500.000.000 đồng nhưng không trả tiền lãi nên V3 không đồng ý. Các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất khác không có ý kiến của ông H và bà H4 vì nó đảm bảo cho các khoản vay khác. Trước khi bà X khởi kiện, V3 khởi kiện Công ty Đ3 về tranh chấp hợp đồng tín dụng nhưng sau đó rút đơn khởi kiện để xử lý tài sản thế chấp nhưng không được do Tòa có quyết định cầm chuyển dịch khi bà X khởi kiện. Từ năm 2011 đến nay, giữa V3 với ông H, bà H4, Công ty Đ3 không có thỏa thuận về việc đáo hạn nợ hoặc cho gia hạn thời hạn thanh toán nợ vay. V3 không đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 61 vì đất này đã thế chấp cho V3 để đảm bảo thanh toán nợ vay. Đến thời điểm mở phiên tòa, Công ty Đ3 còn nợ V3 nợ gốc và lãi của khoản vay 3.500.000.000 đồng tổng cộng là 7.258.289.569 đồng gồm: Nợ gốc 1.500.000.000 đồng; lãi trong hạn 93.597.222 đồng, lãi quá hạn 533.300.000 đồng, lãi phạt 334.392.347 đồng.

Đại diện ông T4 và bà C là bà L2 trình bày: ông T4 và bà C giữ nguyên yêu cầu độc lập, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T4 và bà C. Việc sang nhượng đất thể hiện tại Bản Hợp đồng sang nhượng đất, thành quả trên đất ngày 13/01/2008 với giá 121.300.000 đồng, ông T4 và bà C còn nợ 11.300.000 đồng, nay đồng ý thanh toán 30.000.000 đồng. Thống nhất với ý kiến của bà X và đại diện ông H, bà H4, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất không đúng trình tự thủ tục nên vô hiệu, thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng đã hết nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết. Ông T4 và bà C không tranh chấp đối với đất là đường đi hoặc sông.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị X với bị đơn V3 về việc tranh chấp Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số PHGI.DN.02190111 ngày 19/01/2011; PHGI.DN.01210111 ngày 21/01/2011; PHGI.DN.03130411 ngày 13/04/2011; PHGI.DN.01150411 ngày 15/04/2011 và Phụ lục Hợp đồng PHGI.01150411/PL-01 ngày 29/6/2011.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị X và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T4 và bà Trình Thị C về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 và bà Nguyễn Thị H3.

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị X với bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T4, bà Trình Thị C và bà Nguyễn Thị H3 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 9 tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương, cụ thể như sau:

2.1. Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 9.412,2m² gồm 9.145,6m² thuộc thửa đất số 61 và 266,6m² đất đã chỉnh giảm từ

thửa đất số 118 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1, bà Nguyễn Thị H3 cho bà Nguyễn Thị X theo Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/9/2010 và Hợp đồng ủy quyền ngày 26/10/2020.

2.2. Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.911,2m² gồm 1.756,3m² thuộc thửa đất số 61 và 154,9m² đất đã chỉnh giảm từ thửa đất số 127 giữa bà Nguyễn Thị H3 với ông Nguyễn Văn T4, bà Trình Thị C theo Hợp đồng sang nhượng đất, thành quả trên đất ngày 13/01/2008 (kèm theo sơ đồ bản vẽ).

2.3. Ông Nguyễn Văn T4 và bà Trình Thị C có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị H3 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị X với bị đơn V3 về việc tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PHGI.HĐTC.02140111 ngày 21/01/2011 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 (bên thế chấp) với V3 (bên nhận thế chấp) và Công ty TNHH Đ3 (bên vay/bên được cấp tín dụng) bị vô hiệu.

Xóa thế chấp thửa đất số 61, tờ bản đồ số 9 tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương để đảm bảo cho việc thanh toán nợ vay theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PHGI.HĐTC.02140111 ngày 21/01/2011.

V3 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Thu H1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 521712, số vào sổ CH00090 ngày 09/9/2010 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Thu H1.

Kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 521712, số vào sổ CH00090 ngày 09/9/2010 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Thu H1.

Bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Văn T4 và bà Trình Thị C được quyền kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng theo kết quả giải quyết của bản án này.

Bà Nguyễn Thị X có nghĩa vụ thanh toán cho V3 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu của V3 về việc yêu cầu tuyên vô hiệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị X với ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 đối với thửa đất số 61 và tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã H số 43, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 26/10/2010 giữa bà Nguyễn Thị X với ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án, quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp, nghĩa vụ chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá, nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 08/10/2024, Ông Trần Văn H2 là người đại diện hợp pháp của bị đơn V3 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương do Tòa án sơ thẩm xét xử vụ án không đúng quy định pháp luật.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Người kháng cáo là bị đơn V3 do ông Liêu Tấn Đ là người đại diện hợp pháp xác định V3 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì các lý do sau:

+ Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai tư cách tố tụng của V3, V3 chỉ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải là bị đơn trong vụ án.

+ Tài sản thế chấp là khu đất 11.871m² thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 9 tại xã H, huyện T do vợ chồng ông H, bà H1 đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 521712, sổ vào sổ cấp GCN CH00090 ngày 09/9/2010 để đảm bảo các khoản vay tín dụng của Công ty Đ3 tại V3. Do Công ty Đ3 không thanh toán nợ dẫn đến quá hạn. Năm 2018 căn cứ vào Nghị quyết số 42/2017/QH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV về thí điểm xử lý nợ xấu tại các tổ chức tín dụng, ngày 29/5/2018, V4 đã lập biên bản thu giữ tài sản thế chấp của ông H, bà H1 đồng thời chuyển hồ sơ ủy quyền cho Công ty cổ phần D1 để đấu giá tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất 11.871m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 521712, sổ vào sổ cấp GCN CH00090 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B) cấp ngày 09/9/2010 cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 để xử lý thu hồi nợ theo Nghị quyết số 42/2017/QH14 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty cổ phần D1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là xác định thiếu người tham gia tố tụng.

+ Bà Nguyễn Thị X không vay vốn tại V3, không thế chấp tài sản để đảm bảo cho Công ty Đ3 vay vốn tại V3 nên V3 không đồng ý việc bà X thanh toán số 1.500.000.000đ vào tháng 9/2011 và cũng không phản tố yêu cầu bà X thanh toán tiền vay trong vụ án này nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc bà X trả nợ cho V3 1.500.000.000đ là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự.

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị X giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị Thu H1 yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: bà Nguyễn Thị H3, ông Nguyễn Văn T4, bà Trình Thị C giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm; bị đơn V3 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị hủy án sơ thẩm; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Đ3, bà Triệu Thị Thanh V, bà Triệu Minh T3, ông Võ Đình M, ông Nguyễn Đình Đ1, ông Trần Văn C1, Ủy ban nhân dân huyện B, Ủy ban nhân dân xã H không có ý kiến khác. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị X là Luật sư Nguyễn Trọng T phát biểu tranh luận: kháng cáo của bị đơn V3 yêu cầu hủy án sơ thẩm nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn V3, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị Thu H1 là ông Nguyễn Duy L; người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T4, bà Trình Thị C là bà Phạm Đỗ Thùy L2 yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H3, bà Triệu Thị Thanh V yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

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

- *Về tố tụng*: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung*: Qua nghiên cứu hồ sơ và phần tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, xét thấy Tòa án sơ thẩm có quá nhiều sai sót về tố tụng, xác định thiếu người tham gia tố tụng, giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bị đơn V3 là trong thời hạn luật định. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử phúc thẩm vụ án theo thủ tục chung.

[1.2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện B, Ủy ban nhân dân xã H, ông Võ Đình M, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Đ3, bà Triệu Minh T3 có đơn xin xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình Đ1, ông Trần Văn C1 và bà Lê Thị Mỹ H4 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự thống nhất thừa nhận: thửa đất 61, tờ bản đồ số 9 tại xã H, huyện T (nay là Bắc Tân U), tỉnh Bình Dương, diện tích 11.871m² (trong đó có 3.300m² đất ONT) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 521712, số vào sổ cấp GCN CH00090 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương cấp cho ông H, bà H1 ngày 09/9/2010. Ngày 26/10/2010, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1

đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng khu đất diện tích 11.871m² thuộc thửa 61, tờ bản đồ 09 tại xã H, huyện T (nay là huyện B) cho bà Nguyễn Thị X, số tiền chuyển nhượng là 2.500.000.000đ, hai bên đã giao nhận xong. Hình thức chuyển nhượng do hai bên chọn hình thức ký hợp đồng ủy quyền sử dụng đất toàn phần ký ngày 26/10/2010 và được Ủy ban nhân dân xã H, huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương chứng thực ngày 26/10/2010. Ngày 21/02/2011, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 tự nguyện ký Hợp đồng thế chấp số PHGL.HĐTC.02140111 tại Phòng C2 tỉnh Bình Dương mục đích thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất thửa 61, tờ bản đồ số 9, diện tích 11.871m² trong đó có 3.300m² đất ở nông thôn tại xã H, huyện T do ông H, bà H1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo cho việc trả nợ khoản vay tín dụng đối đa 3.500.000.000đ của Công ty Đ3 tại V3 theo Hợp đồng cấp tín dụng số PHGL.DN 02190111 ngày 09/01/2011. Tại thời điểm bà X khởi kiện, tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất 61, tờ bản đồ 09 của ông H, bà H1 vẫn đang là tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay tín dụng của Công ty Đ3 tại V3 chưa thanh toán dứt điểm khoản nợ nên tài sản trên chưa được giải chấp và V3 đang giữ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 521712, số vào sổ cấp GCN CH00090 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 ngày 09/9/2010. Như vậy, sự thừa nhận của đương sự về nguồn gốc thửa đất tranh chấp số 61, tờ bản đồ 09 tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương, thời gian, hình thức ký hợp đồng ủy quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo khoản vay tín dụng của Công ty Đ3 tại V3 của các đương sự trong vụ án thuộc tình tiết sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị X với ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 lập ngày 26/10/2010 (bằng hình thức ký Hợp đồng ủy quyền), được Ủy ban nhân dân xã H, huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương chứng thực ngày 26/10/2010 đối với phần đất diện tích 11.871m² thửa đất số 61, tờ bản đồ 09; đề nghị tuyên bố các Hợp đồng tín dụng PHGL.DN.02190111 ngày 19/01/2011; PHGL.DN.0 1210 111 ngày 21/01/2011; PHGL.DN.03130411 ngày 13/04/2011; PHGL.DN.0115 0411 ngày 15/04/2011 và Phụ lục Hợp đồng PHGL.01150411/PL-01 ngày 29/6/2011 được ký kết giữa V3 với Công ty Đ3 bị vô hiệu; đề nghị tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PHGL.HĐTC.02140111 ngày 21/01/2011 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 (bên thế chấp) với V3 (bên nhận thế chấp) và Công ty Đ3 (bên vay/bên được cấp tín dụng) bị vô hiệu; yêu cầu hủy bỏ biện pháp đăng ký giao dịch bảo đảm về việc đăng ký thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 521712, số vào sổ cấp GCN CH00090 ngày 09/9/2010 do UBND huyện T (nay là huyện B) đã cấp cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Thu H1 đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 9, diện tích 11.871m² đồng thời kiến nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 521712, số vào sổ cấp GCN CH00090 do UBND huyện T, tỉnh Bình Dương đã cấp ngày 09/9/2010 cho ông H, bà H1 để

cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị X đối với thửa đất 61, tờ bản đồ 09 tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

[4] Trong quá trình tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đưa V3, Công ty Đ3, ông Nguyễn Văn T4, bà Trình Thị C, ông Nguyễn Đình Đ1, bà Nguyễn Thị H3, ông Trần Văn C1, ông Võ Đình M, bà Triệu Minh T3, bà Triệu Thị Thanh V, bà Lê Thị Mỹ H4, Ủy ban nhân dân huyện B, Ủy ban nhân dân xã H vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4.1] V3 có yêu cầu độc lập: yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu giao dịch chuyển nhượng giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị X và bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 đối với tài sản là thửa đất số 61, tờ bản đồ số 9 tại xã H, huyện T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H, bà H1; tuyên vô hiệu đối với hợp đồng ủy quyền ngày 26/10/2010 (Ủy ban nhân dân xã H xác nhận theo số 43, quyền 01/TP/CC-SCT/HĐGD) giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị X với bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T6 hằng do tài sản là thửa đất số 61, tờ bản đồ số 9 tại xã H, huyện T, tỉnh Bình Dương đã thế chấp hợp pháp tại V3.

[4.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T4, bà Trình Thị C có yêu cầu độc lập: yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 2.090m² (đo đạc thực tế 1.934,6m² gồm 1.515m² thuộc thửa số 61, tờ bản đồ 09 và 154,9m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do được chỉnh giảm từ thửa số 127) tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương ký kết giữa ông Nguyễn Văn T4, bà Trình Thị C và vợ chồng ông Nguyễn Đình Đ1, bà Nguyễn Thị H3; công nhận cho ông T4, bà C được quyền sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế 1.934,6m² bao gồm 1.515m² thuộc thửa số 61 và 154,9m² thuộc thửa số 127, tờ bản đồ 09; kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 521712, số vào sổ cấp GCN CH00090 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 09/9/2010 cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 đối với thửa đất 61, tờ bản đồ 09 tại xã H, huyện T, tỉnh Bình Dương theo hướng trừ đi phần diện tích 1.515m² thuộc thửa số 61 do ông T4, bà C đã nhận chuyển nhượng từ bà H3 năm 2008.

[5] Nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như sau:

[5.1] Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên xác định sai tư cách tố tụng của V3: tại đơn khởi kiện ngày 25/11/2020 và trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm nguyên đơn là bà Nguyễn Thị X chỉ khởi kiện đối với các bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện bằng hình thức “hợp đồng ủy quyền sử dụng đất” được Ủy ban nhân dân xã H, huyện T (nay là Bắc Tân U) đối với khu đất có diện tích 11.871m² thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ 09 tại xã H, huyện T và nguyên đơn xác định không khởi kiện V3. Quá trình tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định V3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và thụ lý giải quyết yêu cầu độc lập của V3 là đúng quy định tại khoản 4 Điều 68, Điều 70, Điều 73 của Bộ luật Tố

tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không có đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là V3 nhưng tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên đã thay đổi tư cách tố tụng của V3 từ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sang tư cách bị đơn trong vụ án là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 68 và Điều 245 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5.2] Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên bỏ sót người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết vụ án nêu trên. Cụ thể:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị X khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PHGI.HĐTC.02140111 ngày 21/01/2011 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 (bên thế chấp) với V3 (bên nhận thế chấp) và Công ty Đ3 (bên vay/bên được cấp tín dụng) tại Phòng C2 tỉnh Bình Dương vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Dương vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xem xét đến tính hợp pháp của văn bản công chứng là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PHGI.HĐTC.02140111 ngày 21/01/2011 là chưa thực hiện đầy đủ quy định tại khoản 6 Điều 27 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 29/5/2018, V4 đã lập biên bản thu giữ tài sản thế chấp của ông H, bà H1 và chuyển sang nợ quá hạn. V3 đã chuyển hồ sơ ủy quyền cho Công ty cổ phần D1 để đấu giá tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất 11.871m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 521712, sổ vào sổ cấp GCN CH00090 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 09/9/2010 cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1 để xử lý thu hồi nợ theo Nghị quyết số 42/2017/QH14 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng. Quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty cổ phần D1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm mất quyền, nghĩa vụ tố tụng của Công ty cổ phần D1 là người đang nắm giữ tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 61, tờ bản đồ 09 của bà H1, ông H để bán đấu giá.

Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết công nhận cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T4, bà Trình Thị C diện tích 154,9m² thuộc thửa đất 127 theo hợp đồng chuyển nhượng đất lập năm 2008 giữa bà Nguyễn Thị H3, ông Nguyễn Đình Đ1 với ông Nguyễn Văn T4, bà Trình Thị C. Thửa đất 127, tờ bản đồ 09 tại xã H, huyện B không phải là đối tượng có tranh chấp giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị X và các bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thu H1, quá trình tố tụng người làm chứng là ông Nguyễn Văn S khai nhận: thửa đất số 127 có nguồn gốc của bà Phạm Thị Nga M1 đã chuyển nhượng lại cho ông S vào năm 2015. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất, do thấy một phần diện tích đất 154,9m² của thửa 127 hiện do ông T4, bà C đang sử dụng nên ông S đã xin tách giảm diện tích này ra khỏi thửa đất nhận chuyển nhượng của bà M1 để tránh rắc rối, tranh chấp phức tạp. Ngày 02/3/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn S số CB 899623, sổ vào sổ cấp GCN CS00389 đổi tên thửa 127 thành thửa mới 182, tờ bản đồ số 9, diện tích đất ông S được cấp

3.054,5m² (đã chỉnh giảm diện tích 154,9m² của thửa 127 ra khỏi thửa mới 182). Tòa án sơ thẩm giải quyết công nhận cho bà C, ông T4 sử dụng diện tích đất 154,9m² thuộc thửa 127, tờ bản đồ số 9 tại xã H, huyện B nhưng không đưa ông Nguyễn Văn S, bà Phạm Thị Nga M1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm mất quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà M1, ông S.

[5.3] Tòa án nhân huyện B giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vượt quá yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là V1 và Công ty Đ3 không có đương sự nào có yêu cầu độc lập về việc giải quyết nghĩa vụ thanh toán đối với các hợp đồng tín dụng giữa Công ty Đ3 và V3, V3 không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị X có nghĩa vụ trả thay tiền nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phát sinh theo hợp đồng cấp tín dụng đã ký kết với Công ty Đ3 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên buộc bà Nguyễn Thị X có nghĩa vụ thanh toán cho V3 1.500.000.000đ, trong khi bà X không phải là chủ thể vay tiền tại V3 và cũng không phải là chủ thể thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Đ3 tại V3 là Tòa án giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5.4] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự để đình chỉ giải quyết đối với Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số PHGI.DN.02190111 ngày 19/01/2011; PHGI.DN.012 10111 ngày 21/01/2011 ký kết giữa V3 với Công ty Đ3 do hết thời hiệu khởi kiện. Căn cứ vào khoản 2 Điều 155 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định không áp dụng thời hiệu khởi kiện trong trường hợp *“Yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu, trừ trường hợp Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định khác”*. Tại mục 2 phần III Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao giải đáp một số vướng mắc trong xét xử đã hướng dẫn: Trường hợp hết thời hiệu khởi kiện theo Điều 429 Bộ luật Dân sự, Ngân hàng khởi kiện người vay đòi lại tài sản thì Tòa án vẫn thụ lý, giải quyết vụ án mà không phụ thuộc vào việc các bên có yêu cầu áp dụng thời hiệu trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc hay không. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ Điều 429 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị X với bị đơn V3 đối với các hợp đồng cấp tín dụng số PHGI.DN.02190111 ngày 19/01/2011; PHGI.DN.012 10111 ngày 21/01/2011 vì lý do hết thời hiệu khởi kiện là không có căn cứ, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của V3.

[6] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên có căn cứ đề Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Tòa sơ thẩm xác định tư cách bị đơn) là V3, hủy bản án dân sự sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên thụ lý, giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[7] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: do hủy án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

1. Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần V2.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên thụ lý, giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V2 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng số 0003861 ngày 06/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Bắc Tân Uyên;
- TAND huyện Bắc Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Văn Thanh

