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

Bản án số: 196/2023/DS-PT
Ngày 26-5-2023
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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: Bà Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Bà Trần Thị Thắm.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03, 10 tháng 01 và ngày 26 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 259/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 280/2022/QĐPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 400/2022/QĐ-PT ngày 16 tháng 12 năm 2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 06/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 01 năm 2023; Quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm số 06/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 02 năm 2023; Quyết định tiếp tục xét xử phúc thẩm số 06/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 3 năm 2023; Thông báo mở lại phiên tòa phúc thẩm số 22/2023/TB-TA ngày 24 tháng 3 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 159/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 4 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 206/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V; địa chỉ: số 02 L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Ngọc S, sinh năm 1975; địa chỉ: số 37/5 T, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: số 27 Đại lộ T, Khu công nghiệp S, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 78/UQ-NHNo.ST-TH ngày 27/12/2019), có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Kim P, sinh năm 1970; địa chỉ: số 57, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Kim P: Ông Vũ Hồng H, sinh năm 1985; địa chỉ: số 91, đường số 3, KDC C, Phường 7, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 30/12/2022), có mặt ngày 03/01/2023, vắng mặt ngày 26/5/2023.

2. Ông Nguyễn Trường V, sinh năm 1976; địa chỉ: số C313C, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Trường V: Bà Ngô Thanh T, sinh năm 1995; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 19/4/2018 và ngày 02/3/2020), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

1. Ông Lương An T1, sinh năm 1974; có mặt.

2. Bà Phạm Thị Mộng K, sinh năm 1976; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Ông T1, bà Kiều có cùng địa chỉ: số 80/9, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

1. Bà Võ Hồng N, sinh năm 1989; có mặt.

2. Ông Nguyễn Hoàng O, sinh năm 1968; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Bà N, ông O có cùng địa chỉ: số 550C, khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ tạm trú: số 2/51D khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1981; có mặt.

4. Bà Hà Thị Phương N1, sinh năm 1993; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Ông H1, bà Ngọc có cùng địa chỉ: số 445D, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; chỗ ở hiện nay: số 2/49A khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Phạm Thị Ngọc N2, sinh năm 1958; địa chỉ: số 445D, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; chỗ ở hiện nay: số 2/49A khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị Ngọc N2: Ông Võ Văn K1, sinh năm 1976; địa chỉ: số 8/68N, đường P, tổ 68, khu phố 6, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 26/01/2021), có mặt.

6. Văn phòng Công chứng P; địa chỉ: số 429 đường ĐT 743A, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Phương T2, chức vụ: Trưởng văn phòng, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Kim P là bị đơn và bà Phạm Thị Ngọc N2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Trường V và bà Nguyễn Kim P có ký 02 hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V (viết tắt là A) cụ thể:

1. Hợp đồng tín dụng số: 5590-LAV-201500718 ngày 27 tháng 8 năm 2015, số tiền vay là 1.500.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 9,50%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay là để mua đất ở.

2. Hợp đồng tín dụng số: 5590-LAV-201500048 ngày 15 tháng 01 năm 2015, số tiền vay 2.600.000.000 đồng, lãi suất 9%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ, không quá 06 tháng, mục đích vay để kinh doanh cám và trứng gia cầm.

Để đảm bảo khoản vay trên ông V, bà P thế chấp 03 quyền sử dụng đất, cụ thể:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất: phần diện tích 83m^2 (trong đó đất ở đô thị 71m^2) thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số C322 (DC15) tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 443310, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01406/TTAT ngày 15/8/2006 cho bà Nguyễn Kim P; tài sản gắn liền trên đất là nhà ở có diện tích xây dựng là 69,8m^2, diện tích sàn/diện tích sử dụng là 115,7m^2, cấp hạng nhà ở: cấp 3 (1 trệt 1 lầu) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 747252596300057 do UBND huyện T (nay là thành phố T) cấp ngày 25/4/2009, hồ sơ gốc số: 00061/01/09/TTAT.

2. Quyền sử dụng đất diện tích 471m^2 thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 02 (B1) tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương được UBND huyện T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 034616, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H000201/HĐ ngày 16/01/2006.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5590-LCL-201500023 ngày 16/01/2015, được công chứng tại Văn phòng Công chứng P số công chứng 351, quyển số 01 -TP/CC-SCC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp ngày 16/01/2015 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T, số thứ tự 799, quyển số 74.

3. Quyền sử dụng đất diện tích 822,4m^2 (trong đó đất ở đô thị 200m^2) thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BY 900194, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 05623 ngày 21/8/2015 cho ông (bà) Nguyễn Trường V và Nguyễn Kim P.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-201500655 ngày 27/8/2015, được công chứng tại Văn phòng Công chứng P số công chứng 7342, quyển số 08 TP/CC-SCC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp ngày 27/8/2015 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương, số thứ tự 480, quyển số 78.

Sau khi vay, A đã tiến hành giải ngân số tiền vay cho ông V, bà P nhưng ông V, bà P không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi, cụ thể: Hợp đồng tín dụng số: 5590–LAV-201500718 ngày 27/8/2015, số tiền vay là 1.500.000.000 đồng ông V, bà P không thanh toán được số tiền nào; Hợp đồng tín dụng số: 5590 –LAV-201500048 ngày 15/01/2015 vay số tiền 2.600.000.000 đồng ông V, bà P thanh toán được tiền nợ gốc là 8.900.000 đồng, không trả tiền lãi.

A yêu cầu ông V, bà P thanh toán số tiền còn nợ tính đến ngày 14/6/2022 là 7.682.503.513 đồng, trong đó nợ gốc là 4.091.100.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 2.417.886.788 đồng, tiền lãi quá hạn là 1.173.516.725 đồng (Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-201500718 ngày 27/8/2015 số tiền nợ gốc là 1.500.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 916.750.000 đồng, tiền lãi quá hạn 418.593.750 đồng và Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-201500048 ngày 15/01/2015 số tiền nợ gốc là 2.591.100.000 đồng, tiền lãi trong hạn 1.501.136.788 đồng, tiền lãi quá hạn 754.922.975 đồng) và lãi phát sinh cho A kể từ ngày 15/6/2020 đến khi trả hết nợ.

Trường hợp ông Nguyễn Trường V, bà Nguyễn Kim P không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền còn nợ thì A được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5590-LCL-201500023

ngày 16/01/2015 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-201500655 ngày 27/8/2015 để thu hồi nợ.

Đối với căn nhà cấp 4, diện tích đo đạc thực tế là 156,2m^2 có kết cấu trệt, mái ngói, vách tường xây, nền gạch, khung chịu lực gạch của bà Phạm Thị Ngọc N2 đang quản lý, sử dụng nằm trên diện tích 822,4m^2 thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Nguyên đơn xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-201500655 ngày 27/8/2015 được thực hiện đúng quy định của pháp luật, việc hộ bà N2 đang sinh sống trên đất nguyên đơn không biết, nguyên đơn đồng ý để bà Phạm Thị Ngọc N2 được nhận giá trị căn nhà mà hộ bà N2 đang sử dụng sau khi phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên thửa đất nêu trên.

Đối với căn nhà cấp 4 có kết cấu trệt, có gác lửng, tường xây, mái tôn, nền gạch diện tích đo đạc thực tế là 75m^2 do bà Võ Hồng N và ông Nguyễn Hoàng O xây dựng khoảng năm 2015 nằm trên diện tích 822,4m^2 thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương được xây dựng sau khi ông V, bà P thế chấp quyền sử dụng đất nên nguyên đơn không tranh chấp với căn nhà của hộ Bà N, ông O, nguyên đơn yêu cầu phát mãi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất và đồng ý để hộ Bà N, ông O được nhận giá trị căn nhà sau khi phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên thửa đất nêu trên.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Lương An T1 và bà Phạm Thị Mộng K là không có cơ sở vì đất 100m^2 (60m^2 thổ cư) nằm trong tổng diện tích 822,4m^2 thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được thế chấp tại A - Chi nhánh Khu công nghiệp S.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương An T1 và bà Phạm Thị Mộng K về việc tuyên Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2016 giữa bà Phạm Thị Mộng K và ông Nguyễn Trường V, bà Nguyễn Kim P vô hiệu là phù hợp.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Thống nhất với phần trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về việc ông Nguyễn Trường V và bà Nguyễn Kim P có ký 02 hợp đồng tín dụng với A gồm Hợp đồng tín dụng số: 5590-LAV-201500718 ngày 27/8/2015, Hợp đồng tín dụng số: 5590-LAV-201500048 ngày 15/01/2015 và các hợp đồng thế chấp tài sản như nguyên đơn trình bày. Thống nhất với số tiền ông V, bà P còn nợ A tính đến ngày 14/6/2022 là 7.682.503.513 đồng, trong đó nợ gốc là 4.091.100.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 2.417.886.788 đồng, tiền lãi quá hạn là 1.173.516.725 đồng (Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-201500718 ngày 27/8/2015 số tiền nợ gốc là 1.500.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 916.750.000 đồng, tiền lãi quá hạn 418.593.750 đồng và Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-201500048 ngày 15/01/2015 số tiền nợ gốc là 2.591.100.000 đồng, tiền lãi trong hạn 1.501.136.788 đồng, tiền lãi quá hạn 754.922.975 đồng) nguyên nhân là do

tình hình dịch bệnh kéo dài nên ông V, bà P gặp nhiều khó khăn không thanh toán nợ đúng hạn cho A được.

Bị đơn không thống nhất yêu cầu tính tiền lãi suất đối với các hợp đồng tín dụng nêu trên. Do đó, đồng ý với yêu cầu của A về việc buộc thanh toán tổng số tiền nợ gốc là 4.091.100.000 đồng, không đồng ý trả tiền lãi trong hạn là 2.417.886.788 đồng, tiền lãi quá hạn là 1.173.516.725 đồng và lãi phát sinh cho A đến khi trả hết nợ.

Tại phiên tòa sơ thẩm (ngày 20/7/2020), bị đơn đã yêu cầu rút yêu cầu phản tố về việc đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng tín dụng số: 5590-LAV-201500718 ngày 27/8/2015 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-201500655 ngày 27/8/2015 là vô hiệu.

Bị đơn yêu cầu phản tố đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Lương An T1 và bà Phạm Thị Mộng K về việc yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2016 giữa bà Phạm Thị Mộng K và ông Nguyễn Trường V, bà Nguyễn Kim P là vô hiệu. Bị đơn đồng ý hoàn trả cho ông Lương An T1 và bà Phạm Thị Mộng K số tiền đã nhận đặt cọc là 300.000.000 đồng.

Không đồng ý yêu cầu độc lập của ông Lương An T1 và bà Phạm Thị Mộng K về việc buộc ông Nguyễn Trường V và bà Nguyễn Kim P tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2016.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lương An T1 và bà Phạm Thị Mộng K trình bày:

Không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán tiền nợ theo các hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn với bị đơn.

Ngày 05/11/2016, ông Nguyễn Trường V, bà Nguyễn Kim P và bà Phạm Thị Mộng K ký kết Hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 100m^2 (60m^2 thổ cư) nằm trong tổng diện tích 822,4m^2 thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, với giá 600.000.000 đồng; thanh toán 02 lần, sau khi đặt cọc, bà K đã đưa cho ông V, bà P 300.000.000 đồng, thỏa thuận khi nào đi công chứng hợp đồng sẽ giao 300.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông V và bà P không ký hợp đồng công chứng và làm bản cam kết hứa tiếp tục thực hiện hợp đồng, nếu không thực hiện thì sẽ phạt cọc gấp 02 lần số tiền đã đặt cọc nhưng đến nay ông V, bà P không thực hiện.

Nay, ông Lương An T1 và bà Phạm Thị Mộng K yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông Nguyễn Trường V và bà Nguyễn Kim P tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2016 bằng việc ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng phần đất diện tích 100m^2 (60m^2 thổ cư) nằm trong tổng diện tích 822,4m^2 thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 900194 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình

Dương cấp ngày 21/8/2015 cho ông Nguyễn Trường V và bà Nguyễn Kim P. Trường hợp, hợp đồng vô hiệu do lỗi của ông V, bà P thì yêu cầu ông V, bà P thanh toán tiền đã đặt cọc 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc và tờ cam kết của ông V, bà P. Ông T1, bà Kiều không đồng ý với yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn ông Nguyễn Trường V và bà Nguyễn Kim P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh H1, bà Hà Thị Phương N1 và người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị Ngọc N2 thống nhất trình bày:

Năm 2013, bà N2 vay của ông Trần Thiên B số tiền 570.000.000 đồng nhưng không có lập hợp đồng vay. Số tiền bà N2 vay của ông B mục đích để bà N2 nộp vào Ngân hàng Đ giải chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 132, tờ bản đồ số 4. Sau đó, bà N2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 132, tờ bản đồ số 4 cho ông Trần Thiên B diện tích 822,4m^2, sau đó ông Bảo chuyển nhượng lại cho bà P thì bà N2 cũng không biết. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B là do ông B nói là có tư cách pháp nhân nên bà N2 phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B để ông B vay Ngân hàng tiền nhiều hơn, sau đó ông B lấy tiền đưa lại cho bà N2, bà N2 trả tiền vay cho ông B. Việc bà N2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B là để đảm bảo trả nợ cho ông B số tiền 570.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn ông V, bà P thanh toán tiền còn nợ theo các hợp đồng tín dụng thì bà N2, ông Hiếu và bà Ngọc không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án tuyên buộc ông Nguyễn Trường V và bà Nguyễn Kim P thanh toán tiền còn nợ cho A để giải chấp quyền sử dụng đất diện tích 822,4m^2 thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương để ông Nguyễn Trường V và bà Nguyễn Kim P chuyển nhượng lại phần đất nêu trên cho bà N2. Ngoài ra, A đã vi phạm pháp luật trong quá trình thẩm định tài sản thế chấp, không lập biên bản xem xét thẩm định tài sản, không hỏi ý kiến của hộ bà N2 là người đang sinh sống ổn định trên đất, nhận thế chấp quyền sử dụng đất nhưng trên đất có nhà của hộ bà N2 đang sinh sống nên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-201500655 ngày 27/8/2015 đối với thửa đất số 132, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương là không có giá trị pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng O, bà Võ Hồng N trình bày:

Ông Nguyễn Hoàng O, bà Võ Hồng N không có ý kiến gì về yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn; yêu cầu của ông Lương An T1 và bà Phạm Thị Mộng K đối với ông Nguyễn Trường V và bà Nguyễn Kim P; yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn đối với ông Lương An T1 và bà Phạm Thị Mộng K.

Ông Nguyễn Hoàng O, bà Võ Hồng N yêu cầu bà Phạm Thị Ngọc N2 phải trả tiền cho ông V, bà P để ông V, bà P chuyển quyền sử dụng đất diện tích 822,4m^2 thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương lại cho bà N2 để bà N2 tách thửa cho vợ chồng ông O, bà Nhung.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Trường V, bà Nguyễn Kim P đối với nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng tín dụng số: 5590-LAV-201500718 ngày 27/8/2015 là vô hiệu và tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-201500655 ngày 27/8/2015 đối với quyền sử dụng đất diện tích 822,4m^2, thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ số 4 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 900194 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/8/2015 là vô hiệu.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản với bị đơn ông Nguyễn Trường V, bà Nguyễn Kim P.

Buộc ông Nguyễn Trường V, bà Nguyễn Kim P có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V số tiền 7.682.503.513 đồng (bảy tỷ sáu trăm tám mươi hai triệu năm trăm lẻ ba nghìn năm trăm mười ba đồng), trong đó nợ gốc là 4.091.100.000 đồng (bốn tỷ không trăm chín mươi mốt triệu một trăm nghìn đồng), tiền lãi trong hạn là 2.417.886.788 đồng (hai tỷ bốn trăm mười bảy triệu tám trăm tám mươi sáu nghìn bảy trăm tám mươi tám đồng), tiền lãi quá hạn là 1.173.516.725 đồng (một tỷ một trăm bảy mươi ba triệu năm trăm mười sáu nghìn bảy trăm hai mươi lăm đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-201500718 ngày 27 tháng 8 năm 2015 (nợ gốc là 1.500.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 916.750.000 đồng, tiền lãi quá hạn 418.593.750 đồng) và Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-201500048 ngày 15 tháng 01 năm 2015 (nợ gốc là 2.591.100.000 đồng, tiền lãi trong hạn 1.501.136.788 đồng, tiền lãi quá hạn 754.922.975 đồng).

Trường hợp ông Nguyễn Trường V, bà Nguyễn Kim P không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền còn nợ thì Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản đảm bảo gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất: đất có diện tích 83m^2 (trong đó đất ở đô thị 71m^2) thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số C322 (DC15) tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương được UBND huyện T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng dụng đất số AG 443310, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01406/TTAT ngày 15/8/2006 cho bà Nguyễn Kim P; tài sản gắn liền trên đất là nhà ở có diện tích xây dựng là 69,8m^2, diện tích sàn/diện tích sử dụng là

115,7m^2, cấp hạng nhà ở: cấp 3 (1 trệt 1 lầu) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 747252596300057 do UBND huyện T (nay là thành phố T) cấp ngày 25/4/2009, hồ sơ gốc số: 00061/01/09/TTAT.

- Quyền sử dụng đất diện tích 471m^2 thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 02(B1) tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương được UBND huyện T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 034616, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H000201/HĐ ngày 16/01/2006.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5590-LCL-201500023 ngày 16/01/2015, được công chứng tại Văn phòng Công chứng P số công chứng 351, quyển số 01 -TP/CC-SCC – SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp ngày 16/01/2015 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã T (nay là thành phố T), số thứ tự 799, quyển số 74.

- Quyền sử dụng đất diện tích 822,4m^2 (trong đó đất ở đô thị 200m^2) thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 900194, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 05623 ngày 21/8/2015 cho ông (bà) Nguyễn Trường V và Nguyễn Kim P.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-201500655 ngày 27/8/2015, được công chứng tại Văn phòng Công chứng P số công chứng 7342, quyển số 08 TP/CC-SCC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp ngày 27/8/2015 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương, số thứ tự 480, quyển số 78.

Và tài sản trên đất gồm:

+ 01 căn nhà cấp 4 có diện tích đo đạc thực tế là 156,2m^2 có kết cấu trệt, mái ngói, vách tường xây, nền gạch, khung chịu lực gạch của bà Phạm Thị Ngọc N2 (A);

+ 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu trệt, có gác lửng, tường xây, mái tôn, nền gạch diện tích đo đạc thực tế là 75m^2 do bà Võ Hồng N và ông Nguyễn Hoàng O (B).

Khi tài sản được phát mãi, bà Phạm Thị Ngọc N2 được hưởng giá trị tài sản trên đất là 01 căn nhà cấp 4 có diện tích đo đạc thực tế là 156,2m^2 có kết cấu trệt, mái ngói, vách tường xây, nền gạch, khung chịu lực gạch (A). Bà Võ Hồng N và ông Nguyễn Hoàng O được hưởng giá trị tài sản trên đất là 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu trệt, có gác lửng, tường xây, mái tôn, nền gạch diện tích đo đạc thực tế là 75m^2 (B).

(Có bản vẽ kèm theo).

Tiền lãi được tiếp tục tính kể từ ngày 15/6/2022 cho đến khi ông Nguyễn Trường V, bà Nguyễn Kim P trả xong các khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận

trong Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-201500718 ngày 27 tháng 8 năm 2015 và Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-201500048 ngày 15 tháng 01 năm 2015.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Trường V, bà Nguyễn Kim P đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương An T1, bà Phạm Thị Mộng K về việc tuyên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2016 giữa ông Lương An T1, bà Phạm Thị Mộng K với ông Nguyễn Trường V, bà Nguyễn Kim P là vô hiệu.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương An T1, bà Phạm Thị Mộng K về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Nguyễn Trường V, bà Nguyễn Kim P.

Tuyên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2016 giữa ông Lương An T1, bà Phạm Thị Mộng K với ông Nguyễn Trường V, bà Nguyễn Kim P là vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Trường V, bà Nguyễn Kim P phải hoàn trả cho ông Lương An T1, bà Phạm Thị Mộng K số tiền nhận đặt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

5. Tuyên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2015 giữa bà Phạm Thị Ngọc N2 với bà Võ Hồng N là vô hiệu.

Buộc bà Phạm Thị Ngọc N2 phải hoàn trả cho bà Võ Hồng N số tiền nhận đặt cọc là 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 23/6/2022 bị đơn bà Nguyễn Kim P kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T và ngày 28/6/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc N2 kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận xử lý tài sản theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 55903LCL-201500655 ngày 27/8/2015; không chấp nhận giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/12/2015 đối với nội dung bà N2 chuyển nhượng cho bà Võ Hồng N diện tích 97,5m^2.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Kim P rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo (phiên tòa ngày 03/01/2023) và vắng mặt lần thứ hai không có lý do tại phiên tòa phúc thẩm ngày 26/5/2023.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc N2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người đại diện hợp pháp của bà N2 xác định: không có việc bị đơn cho bà N2 ở nhờ trên nhà, đất thuộc thửa số 132, tờ bản đồ 04, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ về ở nhờ. Năm 2014, bà N2 và ông Trần Thiên B đã phát sinh tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, ông B khởi kiện buộc bà N2 giao nhà, đất, sau đó ông B rút đơn khởi kiện. Bà N2 và gia đình vẫn

ở trên đất từ năm 1992 đến nay và không gặp sự phản kháng của bà P, ông V. Vợ chồng ông V, bà P không quản lý sử dụng đất nên các tài sản phát sinh trên đất thì ông V, bà P cũng không có hành vi ngăn cản, khiếu nại với cơ quan có thẩm quyền. Đồng thời, trên thửa đất số 132 tồn tại nhà ở do bà Đảo (mẹ của bà N2, chết năm 2016) đã được cơ quan có thẩm quyền cấp sở hữu nhà ở năm 1995, ngôi nhà này đến nay vẫn tồn tại, bà N2 và con có cải tạo thêm. Đối với vấn đề thẩm định tài sản khi nhận thế chấp thì phía Ngân hàng đã thiếu sót, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình bà N2. Theo Điều 408 Bộ luật Dân sự thì trường hợp này do thế chấp mà trên đất tồn tại nhiều tài sản nên đối tượng hợp đồng không thực hiện được. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông B và vợ chồng bà P, ông V khi đất đang có tranh chấp là vi phạm Điều 186 Luật Đất đai. Căn cứ Điều 124 Bộ luật Dân sự thì hợp đồng giữa bà N2 và ông B và giữa ông B với vợ chồng bà P, ông V có nhiều yếu tố giả tạo cần xem xét lại và cũng cần xem xét lại phần xử lý hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N2 và Bà N vì các bên không có yêu cầu xử lý. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà N2.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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 tại Tòa án cấp phúc thẩm. Kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng thời hạn luật định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Kim P và xem xét kháng cáo của bà Phạm Thị Ngọc N2. Các phần bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Về kháng cáo của bà Phạm Thị Ngọc N2: xét các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Phạm Thị Ngọc N2 và ông Trần Thiên B; giữa ông Trần Thiên B với ông Nguyễn Trường V và bà Nguyễn Kim P là tự nguyện, phù hợp pháp luật nên có giá trị pháp lý. Bản án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ. Vấn đề tài sản gắn liền với thửa đất số 132 sẽ được giải quyết bằng vụ án khác nếu có tranh chấp. Do đó, kháng cáo của bà Phạm Thị Ngọc N2 không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Kim P là ông Vũ Hồng H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng O, bà Phạm Thị Mộng K, bà Hà Thị Phương N1, Văn phòng Công chứng P đều có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Vũ Hồng H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Kim P rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Kim P (phiên tòa ngày 03/01/2023). Tại phiên tòa ngày 26/5/2023, ông Vũ Hồng H vắng mặt và không có ý kiến về việc thay đổi việc rút yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Kim P. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự để đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Kim P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc N2 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận xử lý tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5590-LCL-201500655 ngày 27/8/2015, được công chứng tại Văn phòng Công chứng P và việc giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/12/2015 giữa bà Phạm Thị Ngọc N2 và bà Võ Hồng N.

Như vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ xem xét phần bản án sơ thẩm có kháng cáo theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự đối với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc N2.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo có hiệu lực pháp luật.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc N2:

Bà N2 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phát mãi quyền sử dụng đất diện tích 822,4m^2 thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương mà yêu cầu bà P, ông V phải trả nợ Ngân hàng để giải chấp quyền sử dụng đất nêu trên để chuyển nhượng lại cho bà N2. Bà N2 xác định bà N2 không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Thiên B mà thực tế vào năm 2013, bà N2 vay của ông Trần Thiên B số tiền 570.000.000 đồng nên mới ký chuyển nhượng cho ông B để ông B vay được tiền của Ngân hàng nhiều hơn, sau khi vay được tiền thì ông B sẽ đưa tiền lại cho bà N2 để bà N2 trả cho ông B.

Xét thấy, theo hồ sơ Tòa án cấp phúc thẩm thu thập có trong hồ sơ vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 247/2014/TLST-DS ngày 17/9/2014 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Trần Thiên B với bị đơn bà Phạm Thị Ngọc N2 thể hiện: ngày 28/7/2014, ông Trần Thiên B khởi kiện bà Phạm Thị Ngọc N2 tại Tòa án nhân dân thị xã Thuận An (nay là thành phố T) về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 132, tờ bản đồ số 4 (B1), diện tích 822,4m^2. Theo nội dung đơn khởi kiện ông B trình

bày vào ngày 15/01/2014, ông B và bà N2 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất nêu trên, ngày 13/01/2014 hai bên đã ký kết biên nhận tiền, ông B đã giao cho bà N2 số tiền 2.500.000.000 đồng, bà N2 cam kết đến ngày 19/02/2014, bà N2 sẽ giao toàn bộ nhà, đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông B, do bà N2 không bàn giao nhà, đất nên ông B khởi kiện buộc bà N2 tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao nhà, đất cho ông B. Tuy nhiên, sau đó nguyên đơn rút đơn khởi kiện nên ngày 22/7/2015, Tòa án nhân dân thị xã Thuận An đã đình chỉ giải quyết vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm mở ngày 03/01/2023, phía bà N2 xác định không biết việc ông B chuyển quyền sử dụng thửa đất số 132 cho ông V, bà P. Tuy nhiên, tại Biên bản làm việc ngày 17/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thể hiện bà Phạm Thị Ngọc N2 và ông Nguyễn Thanh H1 xác định bà N2 và ông H1 có ký kết vào Giấy cam kết ngày 02/7/2015 với nội dung bà N2, ông H1 biết việc ông B chuyển nhượng phần đất mà ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V, kể từ ngày ông V, bà P nhận chuyển nhượng phần đất này thì bà N2, ông H1 hoàn toàn chịu trách nhiệm. Như vậy, bà N2 và ông H1 biết rõ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và ông V, bà P từ năm 2015 nhưng bà N2, ông H1 không có tranh chấp gì liên quan đến việc này.

Xét bà N2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM055031 vào sổ số H01813/BN do UBND huyện T cấp ngày 14/11/2008. Ngày 15/01/2014, giữa bà N2 và ông B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vào ngày 28/7/2014, ông B đã khởi kiện bà N2 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 02/7/2015, bà N2 và ông H1 đã ký giấy cam kết với nội dung phân tích nêu trên. Đến ngày 22/7/2015, ông B đã rút đơn khởi kiện, bà N2 cũng không có yêu cầu phản tố đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông B. Do đó, Tòa án nhân dân thị xã Thuận An đã đình chỉ giải quyết vụ án. Sau khi ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông B đã chuyển nhượng lại cho ông V, bà P. Ông V, bà P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông V, bà P thế chấp quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 5590-LCL-201500655 ngày 27/8/2015 được công chứng tại Văn phòng Công chứng P, số công chứng 7342, quyển số 08 TP/CC-SCC-SCC/HĐGD để đảm bảo khoản vay tại A, hợp đồng thế chấp đã được đăng ký ngày 27/8/2015 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T, tỉnh Bình Dương. Hợp đồng thế chấp số 5590-LCL-201500655 ngày 27/8/2015 được ký kết đúng thủ tục và được đăng ký giao dịch bảo đảm. Do đó, Hợp đồng thế chấp số 5590-LCL-201500655 ngày 27/8/2015 có hiệu lực theo quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 133 của Bộ luật Dân sự. Đồng thời, trong trường hợp này thì phía A là bên thứ ba ngay tình nên hợp đồng thế chấp giữa bà P, ông V với A đối với thửa đất số 132 nêu trên không bị vô hiệu, nên phải bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình.

Tại các Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/5/2018 và 21/9/2018 thể hiện trên thửa đất số 132, tờ bản đồ số 4 có 01 căn nhà cấp 4 có diện tích đo

đạc thực tế là 156,2m^2 có kết cấu trệt, mái ngói, vách tường xây, nền gạch, khung chịu lực gạch của bà Phạm Thị Ngọc N2 đang quản lý, sử dụng được xây dựng từ khoảng năm 1994 và 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu trệt, có gác lửng, tường xây, mái tôn, nền gạch diện tích đo đạc thực tế là 75m^2 do bà Võ Hồng N và ông Nguyễn Hoàng O xây dựng năm 2015 (không có giấy phép xây dựng). Nguyên đơn không có tranh chấp gì đối với 02 căn nhà trên, yêu cầu phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nhưng đồng ý để bà Phạm Thị Ngọc N2 và bà Võ Hồng N, ông Nguyễn Hoàng O được nhận giá trị tài sản là căn nhà nêu trên sau khi phát mãi. Xét đây là ý chí tự nguyện của nguyên đơn, phù hợp với quy định pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp.

Theo quy định tại mục 4 khoản 19 Điều 1 của Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm: *"Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất*". Do tài sản trên đất không phải là tài sản thế chấp nên không thuộc trường hợp ưu tiên thanh toán, cần vận dụng khoản 3 Điều 218 của Bộ luật Dân sự là giành quyền ưu tiên mua quyền sử dụng đất cho bà N2; bà Võ Hồng N và ông Nguyễn Hoàng O trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản về việc bán và các điều kiện bán tài sản thế chấp nếu hết thời hạn này mà họ không mua thì khi xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, Ngân hàng có trách nhiệm thanh toán lại giá trị tài sản có trên đất cho N2, bà Võ Hồng N và ông Nguyễn Hoàng O. Do đó, khi giải quyết vụ án, cần đảm bảo cho bà N2, bà Võ Hồng N và ông Nguyễn Hoàng O được quyền ưu tiên mua tài sản khi xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tòa án cấp sơ thẩm chưa quyết định quyền ưu tiên mua tài sản cho đương sự là thiếu sót cần khắc phục bổ sung quyền ưu tiên mua tài sản để đảm bảo quyền lợi cho chủ sở hữu tài sản.

Đối với kháng cáo của bà Phạm Thị Ngọc N2 liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2015 giữa bà Phạm Thị Ngọc N2 với bà Võ Hồng N, nhận thấy: Bà Phạm Thị Ngọc N2 và bà Võ Hồng N ký kết Hợp đồng đặt cọc đề ngày 14/12/2015. Xét tại thời điểm bà N2 chuyển nhượng 01 phần thửa đất số 132, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho Bà N thì thửa đất nêu trên được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 900194, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử đất số CS 05623 ngày 21/8/2015 cho ông Nguyễn Trường V, bà Nguyễn Kim P, bà N2 không phải là chủ sử dụng đất được Nhà nước công nhận; mặt khác, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N2 và Bà N chỉ bằng giấy tay, chưa thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai. Do

đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N2 và Bà N vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, giải quyết triệt để vụ án.

Từ những căn cứ nêu trên, nhận thấy bà N2 kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ mới chứng minh cho kháng cáo là có căn cứ nên kháng cáo của bà N2 không được chấp nhận. Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa đảm bảo quyền ưu tiên mua tài sản không phải là tài sản thế chấp có trên đất cho bà N2, Bà N và ông O nên cần sửa một phần nhỏ bản án sơ thẩm quyết định bổ sung quyền ưu tiên mua tài sản không phải là tài sản thế chấp có trên đất.

[4] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu, tuy nhiên bà N2 là người cao tuổi nên được miễn án phí theo 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 289, Điều 296, các khoản 1, 2 Điều 308, Điều 309, 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. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Kim P.

2. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc N2 và giữ nguyên một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương (có kháng cáo) như sau:

2.1. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản là: Quyền sử dụng đất diện tích 822,4m^2 (trong đó đất ở đô thị 200m^2) thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 900194, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 05623 ngày 21/8/2015 cho ông (bà) Nguyễn Trường V và Nguyễn Kim P.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-201500655 ngày 27/8/2015 được công chứng tại Văn phòng Công chứng P, số công chứng 7342, quyển số 08 TP/CC-SCC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp ngày

27/8/2015 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương, số thứ tự 480, quyển số 78.

Và tài sản gắn liền với đất gồm:

+ 01 căn nhà cấp 4 có diện tích đo đạc thực tế là 156,2m^2 có kết cấu trệt, mái ngói, vách tường xây, nền gạch, khung chịu lực gạch của bà Phạm Thị Ngọc N2 (A);

+ 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu trệt, có gác lửng, tường xây, mái tôn, nền gạch diện tích đo đạc thực tế là 75m^2 do bà Võ Hồng N và ông Nguyễn Hoàng O xây dựng (B).

Khi tài sản được phát mãi, bà Phạm Thị Ngọc N2 được hưởng giá trị tài sản trên đất là 01 căn nhà cấp 4 có diện tích đo đạc thực tế là 156,2m^2 có kết cấu trệt, mái ngói, vách tường xây, nền gạch, khung chịu lực gạch (A). Bà Võ Hồng N và ông Nguyễn Hoàng O được hưởng giá trị tài sản trên đất là 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu trệt, có gác lửng, tường xây, mái tôn, nền gạch diện tích đo đạc thực tế là 75m^2 (B).

(Có bản vẽ kèm theo).

2.2. Tuyên Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2015 giữa bà Phạm Thị Ngọc N2 với bà Võ Hồng N là vô hiệu.

Buộc bà Phạm Thị Ngọc N2 phải hoàn trả cho bà Võ Hồng N số tiền nhận đặt cọc là 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng).

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

Giành quyền ưu tiên cho bà Phạm Thị Ngọc N2 được quyền mua quyền sử dụng đất đối với 01 căn nhà cấp 4 có diện tích đo đạc thực tế là 156,2m^2 có kết cấu trệt, mái ngói, vách tường xây, nền gạch, khung chịu lực gạch của bà Phạm Thị Ngọc N2 đang quản lý sử dụng được xây dựng từ khoảng năm 1994. Giành quyền ưu tiên cho bà Võ Hồng N và ông Nguyễn Hoàng O được quyền mua quyền sử dụng đất đối với 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu trệt, có gác lửng, tường xây, mái tôn, nền gạch diện tích đo đạc thực tế là 75m^2 do bà Võ Hồng N và ông Nguyễn Hoàng O xây dựng trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản về việc bán và các điều kiện bán tài sản thế chấp.

3. Các phần khác của bản án không bị kháng cáo có hiệu lực pháp luật gồm:

3.1. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Trường V, bà Nguyễn Kim P đối với nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng tín dụng số: 5590-LAV-201500718 ngày 27/8/2015 là vô hiệu và tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-201500655 ngày 27/8/2015 đối với quyền sử dụng đất diện tích 822,4m^2, thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ số 4 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 900194 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp

ngày 21/8/2015 là vô hiệu.

3.2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản với bị đơn ông Nguyễn Trường V, bà Nguyễn Kim P.

Buộc ông Nguyễn Trường V, bà Nguyễn Kim P có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V số tiền 7.682.503.513 đồng (bảy tỷ sáu trăm tám mươi hai triệu năm trăm lẻ ba nghìn năm trăm mười ba đồng), trong đó nợ gốc là 4.091.100.000 đồng (bốn tỷ không trăm chín mươi mốt triệu một trăm nghìn đồng), tiền lãi trong hạn là 2.417.886.788 đồng (hai tỷ bốn trăm mười bảy triệu tám trăm tám mươi sáu nghìn bảy trăm tám mươi tám đồng), tiền lãi quá hạn là 1.173.516.725 đồng (một tỷ một trăm bảy mươi ba triệu năm trăm mười sáu nghìn bảy trăm hai mươi lăm đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-201500718 ngày 27 tháng 8 năm 2015 (nợ gốc là 1.500.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 916.750.000 đồng, tiền lãi quá hạn 418.593.750 đồng) và Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-201500048 ngày 15 tháng 01 năm 2015 (nợ gốc là 2.591.100.000 đồng, tiền lãi trong hạn 1.501.136.788 đồng, tiền lãi quá hạn 754.922.975 đồng).

Trường hợp ông Nguyễn Trường V, bà Nguyễn Kim P không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền còn nợ thì Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản đảm bảo là gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất: Đất có diện tích 83m^2 (trong đó đất ở đô thị 71m^2) thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số C322 (DC15) tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương được UBND huyện T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 443310, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01406/TTAT ngày 15/8/2006 cho bà Nguyễn Kim P; tài sản gắn liền trên đất là nhà ở có diện tích xây dựng là 69,8m^2, diện tích sàn/diện tích sử dụng là 115,7m^2, cấp hạng nhà ở: cấp 3 (1 trệt 1 lầu) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 747252596300057 do UBND huyện T (nay là thành phố T) cấp ngày 25/4/2009, hồ sơ gốc số: 00061/01/09/TTAT.

- Quyền sử dụng đất diện tích 471m^2 thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 02(B1) tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương được UBND huyện T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 034616, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H000201/HĐ ngày 16/01/2006.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5590-LCL-201500023 ngày 16/01/2015, được công chứng tại Văn phòng Công chứng P số công chứng 351, quyển số 01-TP/CC-SCC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp ngày 16/01/2015 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã T (nay là thành phố T), số thứ tự 799, quyển số 74.

Tiền lãi được tiếp tục tính kể từ ngày 15/6/2022 cho đến khi ông Nguyễn Trường V, bà Nguyễn Kim P trả xong các khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-201500718 ngày 27 tháng 8 năm 2015 và Hợp đồng tín dụng số 5590-AV-201500048 ngày 15 tháng 01 năm 2015.

3.3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Trường V, bà Nguyễn Kim P đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương An T1, bà Phạm Thị Mộng K về việc tuyên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2016 giữa ông Lương An T1, bà Phạm Thị Mộng K với ông Nguyễn Trường V, bà Nguyễn Kim P là vô hiệu.

3.4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương An T1, bà Phạm Thị Mộng K về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Nguyễn Trường V, bà Nguyễn Kim P.

Tuyên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2016 giữa ông Lương An T1, bà Phạm Thị Mộng K với ông Nguyễn Trường V, bà Nguyễn Kim P là vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Trường V, bà Nguyễn Kim P phải hoàn trả cho ông Lương An T1, bà Phạm Thị Mộng K số tiền nhận đặt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành chậm thi hành thì còn phải chịu lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành.

3.5. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: Bị đơn ông Nguyễn Trường V, bà Nguyễn Kim P phải nộp 6.082.000 đồng (sáu triệu không trăm tám mươi hai đồng) để hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V.

3.6. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Trường V, bà Nguyễn Kim P phải chịu 115.682.504 đồng (một trăm mười lăm triệu sáu trăm tám mươi hai nghìn năm trăm lẻ bốn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0024818 ngày 24/01/2019 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0046292 ngày 10/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ông Lương An T1, bà Phạm Thị Mộng K phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0035396 ngày 06/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Trả lại cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn V 56.575.094 đồng (năm mươi sáu triệu năm trăm bảy mươi lăm nghìn không trăm chín mươi bốn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0018446 ngày 23/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Kim P phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002875 ngày 26/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Bà Phạm Thị Ngọc N2 được miễn nộp.

Trường hợp Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc