

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 705/2020/DS-PT

Ngày 29 - 12 - 2020

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và quyền
sở hữu công trình xây dựng, tranh
chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu vô
hiệu hợp đồng thế chấp, yêu cầu hủy
quyết định hành chính có liên quan.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Phan Tô Ngọc

Ông Phan Nhựt Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa án nhân dân cấp
cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:*** Ông Bùi Văn Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành
phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 181/2019/TLPT-DS
ngày 20 tháng 3 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng, tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu
cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp, yêu cầu hủy quyết định hành chính có liên quan”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2018/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2018
của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2114/2020/QĐ-PT ngày
20 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1956 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân N. (có
mặt)

2/. Bà Trần Soai Ch, sinh năm 1956. (có mặt)

Cùng địa chỉ: đường Th, Phường 1, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thúy A. (có
mặt)

Địa chỉ: Phường 1, thành phố T, tỉnh Long An.

- *Bị đơn*: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dệt may T.

Địa chỉ trụ sở: đường Nguyễn Thị B, Phường 6, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Bà Trương Ngọc Th, Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lê Thị Hồng V, sinh năm 1968. (có mặt)

Địa chỉ: đường Q, Phường 10, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/. Ngân hàng Thương mại cổ phần M.

Địa chỉ: đường C, phường C, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại cổ phần M:

+ Ông Văn Công V, Phó Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần M, Chi nhánh Sài Gòn. (vắng mặt)

+ Ông Nguyễn Trọng C, Giám đốc Chi nhánh Công ty Trách nhiệm hữu hạn Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng Thương mại cổ phần M tại Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

+ Ông Nguyễn Văn Tr, Phó Giám đốc Chi nhánh Nhà Bè Ngân hàng Thương mại Cổ phần M. (vắng mặt)

+ Ông Nguyễn Văn Tr, Chuyên viên xử lý nợ của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng Thương mại cổ phần M. (có mặt)

+ Ông Hoàng Kim T, Chuyên viên xử lý nợ của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng Thương mại cổ phần M. (vắng mặt)

2/. Bà Mai Thị D, sinh năm 1967. (có mặt)

Địa chỉ: khu phố B, Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An.

3/. Ông Lê Công Kh, sinh năm 1963. (vắng mặt)

Địa chỉ: Quốc lộ 1A, Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An.

4/. Ông Lê Thanh Ng, sinh năm 1956. (vắng mặt)

5/. Bà Nguyễn Thanh Hương, sinh năm 1959. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường N, Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An.

6/. Phòng công chứng số 1 tỉnh Long An (nay là Văn Phòng công chứng P).

Người đại diện hợp pháp: Bà P, Trưởng Văn phòng. (vắng mặt)

Địa chỉ: Phường 3, thành phố T, tỉnh Long An.

7/. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An.

Địa chỉ: Quốc lộ 1A, Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phan Nhân D, Giám đốc. (vắng mặt)

8/. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Long An.

Địa chỉ: Quốc lộ 1A, Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Tùng Ch, Giám đốc. (vắng mặt)

- *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Văn H – chủ DNTN N, bà Trần Soai Ch.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân N trình bày:

Doanh nghiệp tư nhân N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất số 27, 77 và 1913, tổng cộng diện tích 7.594m², tọa lạc tại Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An. Trên thửa đất số 1913 có công trình xây dựng chợ Phường 4 (diện tích xây dựng 994,80m² và diện tích sàn xây dựng 1.989,6m²).

Ngày 15/12/2011, ông Nguyễn Văn H, Chủ Doanh nghiệp tư nhân N ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” có nội dung Doanh nghiệp N (bên A) chuyển nhượng cho Công ty T (bên B) các tài sản nêu trên giá 18.000.000.000đồng, thanh toán làm 6 đợt; đợt 1 thanh toán 7.000.000.000 đồng vào tài khoản Ngân hàng Đ; đợt cuối cùng thanh toán ngày 20/7/2012. Cùng ngày 15/12/2011, ông Nguyễn Văn H, Chủ Doanh nghiệp tư nhân N ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng” với nội dung Doanh nghiệp tư nhân N chuyển nhượng cho Công ty TNHH Dệt may T các tài sản nêu trên, giá chuyển nhượng của Hợp đồng là 10.000.000.000 đồng, hai bên đã thanh toán xong. Hợp đồng được công chứng bởi Phòng Công chứng số 1 tỉnh Long An. Thực tế Công ty T mới thanh toán được cho Doanh nghiệp tư nhân N số tiền 7.851.660.000đồng, còn nợ 10.148.340.000 đồng. Căn cứ theo thỏa thuận giữa các bên, Công ty T đã đăng bộ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu các tài sản trên đất. Ngày 19/12/2011, Công ty T đã dùng các tài sản này thế chấp để ký Hợp đồng tín dụng vay của Ngân hàng M 1.020.410,26 USD và không thanh toán tiếp cho Doanh nghiệp tư nhân N số tiền còn lại.

Vào năm 2007 Doanh nghiệp tư nhân N có chuyển nhượng cho bà Mai Thị D diện tích 126m² đất (gồm 2 lô nền diện tích 3m x 18m và 4m x 18m) giá chuyển nhượng là 392.000.000 đồng. Bà D đã thanh toán cho doanh nghiệp 2 đợt, đợt 1 là 10.000USD vào ngày 27/4/2007, đợt 2 là 30.000.000đồng vào ngày 24/3/2009 nhưng không lập hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 21/10/2008 hai bên làm giấy xác nhận về việc chuyển nhượng hai lô đất trên, sau đó đến ngày 14/9/2009 ông H và bà D có lập thỏa thuận thời gian thực hiện việc chuyển nhượng là 6 tháng. Ngày 17/12/2011 giữa Công ty T, ông H và ông Lê Công Kh (đại diện cho bà D) cùng thỏa thuận thời hạn chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Doanh nghiệp đã nhận tiền và giao đất cho bà D từ năm 2007. Doanh nghiệp có xây dựng nhà kiên cố cho bà D, chi phí xây dựng nhà do bà D thanh toán. Ông H, chủ Doanh nghiệp tư nhân N đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất bà D đã xây dựng nhà cho bà D, bà D thanh toán tiếp cho ông H số tiền còn lại là 195.000.000 đồng.

Tuy nhiên khi thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất số 27, 77 và 1913 thì Doanh nghiệp tư nhân N đã chuyển nhượng toàn bộ cho Công ty T trong đó bao gồm cả phần diện tích đất mà ông H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân N đã chuyển nhượng cho bà D. Do Công ty T không thanh toán số tiền nợ còn lại cho ông H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân N và do khi chuyển nhượng cho Công ty T, ông H đã yêu cầu Công ty T lập thủ tục tách quyền sử dụng diện tích đất trên cho bà D nhưng Công ty T không thực hiện nên ông H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân N khởi kiện Công ty T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng các diện tích đất và công trình trên đất nêu trên.

Trong đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/9/2018 và trong quá trình hòa giải trong giai đoạn xét xử sơ thẩm lần thứ hai, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, Chủ Doanh nghiệp tư nhân N yêu cầu Tòa án hủy điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất số 27, 77, 1913 và hủy điều chỉnh cấp quyền sở hữu công trình xây dựng cho Công ty T của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An, đồng thời hủy hợp đồng thế chấp các tài sản này để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Công ty T và Ngân hàng M, trên cơ sở đó, ông H được đại diện cho Doanh nghiệp tư nhân N, đăng ký lại quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất. Đối với số tiền chuyển nhượng mà ông H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân N đã nhận từ Công ty T thì ông H sẽ trả lại cho Công ty T tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất vào thời điểm hiện tại.

Nguyên đơn bà Trần Soai Ch trình bày: Bà Ch thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông Nguyễn Văn H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân N.

Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dệt may T (Công ty T) do bà Lê Thị Hồng V đại diện trình bày:

Công ty có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng công trình xây dựng chợ Phường 4 như ông Nguyễn Văn H trình bày. Hai bên ký hợp đồng có công chứng, ghi giá 10.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, thực tế giá trị của hợp đồng là 16.500.000.000 đồng và cộng tiền kê cho môi giới nên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 18.000.000.000 đồng. Công ty T đã trả nợ thay Doanh nghiệp tư nhân N cho Ngân hàng Đ 6.800.000.000 đồng và đưa cho Doanh nghiệp tư nhân N 200.000.000 đồng, Công ty T đã nộp thuế thay cho Doanh nghiệp N số tiền 851.660.000 đồng. Tổng số tiền Công ty T trả cho Doanh nghiệp tư nhân N là 7.851.660.000 đồng. Công ty T thừa nhận còn nợ Doanh nghiệp tư nhân N 10.148.340.000 đồng. Toàn bộ quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất Công ty T đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP M để vay tiền.

Hiện nay Công ty chỉ còn tài sản duy nhất là phần đất tranh chấp nói trên, Công ty không có khả năng thanh toán tiền cho DNTN N cũng như Ngân hàng TMCP M nhưng đất trên đã thế chấp Ngân hàng TMCP M, Công ty vẫn muốn đảm bảo quyền lợi cho các bên là DNTN N, Ngân hàng và bà D. Nhưng các bên không thỏa thuận được, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại thời điểm chuyển nhượng đất của DNTN N, Công ty biết DNTN N còn nợ tiền Ngân hàng Đ nhưng không biết đất trên đã bị Cục thi hành án dân sự tỉnh

Long An ra quyết định kê biên và cũng không biết đất trên có 01 phần diện tích bị tranh chấp là bà D đã khởi kiện tại Tòa án. Phòng công chứng không yêu cầu bên bán và bên mua làm văn bản xác nhận đất trên có tranh chấp hay không. Công ty biết trên đất Doanh nghiệp chuyển nhượng cho Công ty có nhà của bà D và các bên có làm cam kết Doanh nghiệp có nghĩa vụ di dời hộ bà D.

Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết theo trình tự sơ thẩm lần thứ hai, bà Lê Thị Hồng V đại diện cho Công ty T trình bày đề nghị Tòa án cho các bên tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất, Công ty sẽ thanh toán cho DNTN N số tiền còn nợ lại theo giá trị quyền sử dụng đất thực tế, đồng ý với yêu cầu giao quyền sử dụng đất để Ngân hàng xử lý thu hồi nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị D trình bày:

Về nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giá chuyển nhượng, thời gian thanh toán và các bên cam kết chuyển nhượng đúng như ông Nguyễn Văn H trình bày. Bà D yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 126m². Diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà D nhưng DNTN N tiếp tục chuyển nhượng luôn cho Công ty T và Công ty đã thế chấp luôn phần đất đó cho Ngân hàng là không đúng. Tại thời điểm thế chấp có nhà, đất bà D đang ở, Hợp đồng thế chấp không được sự đồng ý của bà D. Ngân hàng không tiến hành thẩm định thực tế khi cho Công ty vay tiền và ký hợp đồng thế chấp là sai quy định. Vì bà D đã nhận đất và xây nhà kiên cố trên đất vào năm 2007, được Doanh nghiệp đồng ý. số tiền còn lại 195.000.000 đồng, bà D đồng ý thanh toán cho Doanh nghiệp.

Sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, bà D đã nộp số tiền 195.000.000 đồng cho cơ quan thi hành án để chuyển trả cho ông H. Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết theo trình tự sơ thẩm lần thứ hai, khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, cơ quan chuyên môn đã xác định diện tích đất thực tế bà sử dụng là 126m² nên bà yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với phần diện tích đất này để bà được kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Công Kh trình bày:

Ông không có quan hệ họ hàng gì với bà D cũng như với ông H, ông chỉ là người giới thiệu bà D nhận chuyển nhượng đất của ông H và thay mặt bà D thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H, do bà D không biết chữ nên ông đã thay mặt bà D ký tên vào biên bản thỏa thuận ngày 17/12/2011.

Việc tranh chấp giữa các bên do các bên quyết định, ông không có yêu cầu gì trong vụ án đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh Ng và bà Nguyễn Thanh H trình bày:

Ông, bà có thuê đất của Doanh nghiệp Tư nhân N bán quán phở và hiện nay đất trên đang xảy ra tranh chấp, khi nào có yêu cầu di dời, ông bà sẽ di dời và

không yêu cầu gì.

Trong đơn khởi kiện độc lập ngày 09/4/2013, đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/8/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần M trình bày:

Ngày 30/12/2011, Công ty T có đơn yêu cầu vay vốn gửi Ngân hàng Thương mại cổ phần M - Chi nhánh Sài Gòn (MB Sài Gòn). Căn cứ đơn đề nghị vay vốn, MB Sài Gòn và Công ty T ký 03 hợp đồng tín dụng sau đây:

1/. Hợp đồng tín dụng số 15.11.152.987395 TD.NH.DN ngày 30/12/2011, hạn mức 79.259,91 USD; lãi suất trong hạn 10%/năm, biên độ 8%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn, 3 tháng sẽ điều chỉnh lãi suất vay 1 lần, thời hạn vay 4 tháng kể từ ngày giải ngân là ngày 30/12/2011; Mục đích vay: là để thanh toán LC số 11100 8B33LCU1631 ngày 08/11/2011 và thanh toán LC số 111108B33LCU1630 ngày 08/11/2011.

Ngân hàng giải ngân 1 đợt, theo khế ước sau:

1- LD 1136400697 ngày 30/12/2011, số tiền nhận nợ: 79.259,91 USD.

Kể từ khi vay vốn đến nay, Công ty T chỉ thanh toán cho Ngân hàng M 1 kỳ lãi (tháng) của Hợp đồng tín dụng số 15.11.152.987395 TD.NH.DN ngày 30/12/2011 với số tiền là 490,52 USD, thanh toán 04 lần cụ thể:

- Ngày 20/01/2012 thanh toán 462,35 USD;
- Ngày 20/3/2012 thanh toán 15,79 USD;
- Ngày 20/4/2012 thanh toán 9,7 USD;
- Ngày 02/5/2012 thanh toán 2,68 USD.

2/. Hợp đồng tín dụng số 45.12.152.987395 TD.NH.DN ngày 07/02/2012, hạn mức 544.528,28 USD; lãi suất trong hạn cố định là 10%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay được giải ngân theo từng khế ước cụ thể; Mục đích vay thanh toán LC số 111025B33LCU1558 ngày 25/10/2011 và thanh toán LC số 111025B33LCU1559 ngày 26/10/2011.

Ngân hàng giải ngân 02 đợt, theo khế ước sau:

- Đợt 1: PDPD 1203900003 ngày 07/02/2012, số tiền nhận nợ: 325.997,88 USD;
- Đợt 2: PDPD 1204100003 ngày 10/02/2012, số tiền nhận nợ: 218.530,40 USD;

Kể từ khi vay vốn đến nay, Công ty T chưa thanh toán cho Ngân hàng M khoản tiền nào.

3/. Hợp đồng tín dụng số 165.12.152.987395 TD.NH.DN ngày 30/02/2012, hạn mức 396.941,74 USD; lãi suất trong hạn cố định là 10%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay được giải ngân theo từng khế ước cụ thể; Mục đích vay thanh toán LC số 111227B33LCU1831 ngày 27/12/2011 và LC số 111223B33LCU1826 ngày 23/12/2011.

Ngân hàng giải ngân 02 đợt, theo khế ước sau:

Đợt 1- PDPD1209500005 ngày 04/4/2012, số tiền nhận nợ: 209.335,06 USD;

Đợt 2- PDPD 1209500006 ngày 04/4/2012, số tiền nhận nợ: 187.287,01 USD;

Kể từ khi vay vốn đến nay, Công ty T chưa thanh toán cho Ngân hàng M khoản tiền nào.

Để đảm bảo cho số tiền vay trên, Công ty T đã thế chấp các bất động sản và ký kết với Ngân hàng MB Sài Gòn các hợp đồng thế chấp sau đây:

1/. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 55.11.152.987395.DB.DN ngày 19/12/2011. Theo đó, Công ty T thế chấp thửa đất số 77, tờ bản đồ 2-16a; diện tích: 124,8m²; mục đích sử dụng đất: đất chợ khác; thời hạn: lâu dài; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 066536, số vào sổ T00945 do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp ngày 04/10/2006. Tài sản này thế chấp bảo đảm cho số tiền vay tối đa: 421.200.000 đồng.

Hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 Tỉnh Long An ngày 23/12/2011; số công chứng 9025; quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD.

Đăng ký thế chấp ngày 23/12/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An; số thứ tự: 383; Quyền số: 6.

2/. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 56.11.152.987395.DB.DN ngày 19/12/2011. Theo đó, Công ty T thế chấp thửa đất số 27, tờ bản đồ 2-17a; diện tích: 336,20 m²; mục đích sử dụng đất: đất chợ khác; thời hạn: lâu dài; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 066530, số vào sổ T00943 do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp ngày 04/10/2006. Tài sản này thế chấp bảo đảm cho số tiền vay tối đa: 1.588.545.000đồng.

Hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Long An ngày 23/12/2011; số công chứng 9026; quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD.

Đăng ký thế chấp ngày 23/12/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An; số thứ tự: 383; Quyền số: 6.

3/. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 57.11.152.987395.DB.DN ngày 19/12/2011. Theo đó, Công ty T thế chấp thửa đất số 1913, tờ bản đồ 2; diện tích: 7133m²; mục đích sử dụng: đất chợ khác; thời hạn: lâu dài; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 066531, số vào sổ T00944 do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp ngày 04/10/2006; và công trình trên đất: Chợ Phường 4; cấp công trình: cấp 3; diện tích xây dựng: 994,8m²; diện tích sàn xây dựng: 1989,60m²; số tầng: 2; kết cấu: móng, cột, đà bê tông cốt thép; mái ngói; năm xây dựng: 2006. Tài sản thế chấp này bảo đảm cho số tiền vay: 29.191.000.000 đồng.

Hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Long An ngày 23/12/2011; số công chứng 9027; quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD.

Đăng ký thế chấp ngày 23/12/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An; số thứ tự: 383; Quyền số: 6.

Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công trình gắn liền với quyền sử dụng đất kể trên, Công ty T đứng tên quyền sở hữu đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An xác nhận ngày 22/12/2011.

Các Hợp đồng thế chấp kể trên bảo đảm cho số tiền vay là: 1.020.410,26 USD và lãi phát sinh.

Từ khi vay đến nay, Công ty T chỉ trả được 01 kỳ lãi (tháng) số tiền: 490,52 USD của khế ước số LD 1136400697 ngày 30/12/2011 của hạn mức tín dụng 79.259,91 USD. Công ty T còn nợ ngân hàng tổng số tiền gốc và lãi của 05 khế ước tạm tính đến ngày làm đơn khởi kiện bổ sung 11/7/2018 là 1.704.377,61 USD; trong đó nợ gốc là 1.020.410,26USD và nợ lãi là 683.987,35 USD. Quy đổi theo tỷ giá ra tiền đồng Việt Nam là 39.328.513.350 đồng Việt Nam.

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dệt may T trả số tiền vốn gốc và lãi phát sinh cho đến thời điểm trả xong nợ. Trường hợp Công ty T không có khả năng trả nợ thì Ngân hàng yêu cầu Công ty và ông Nguyễn Văn H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân N bàn giao toàn bộ diện tích đất và công trình xây dựng trên đất cho Ngân hàng M để ngân hàng xử lý thu hồi nợ vay của Công ty T theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp, yêu cầu Tòa án tuyên buộc Công ty T và ông Nguyễn Văn H, Chủ Doanh nghiệp tư nhân N tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình gắn liền với đất đã ký giữa các bên. Theo đó, Công ty T thực hiện việc thanh toán số tiền còn nợ cho ông Nguyễn Văn H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân N.

Trong văn bản số 168/CV-CC1 ngày 38/7/2013, văn bản số 69/CV.CC1 ngày 03/4/2015 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 1 Long An trình bày:

Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình xây dựng số công chứng 8872 quyền số 9 ngày 15/12/2011 đã được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục theo quy định.

Trong quá trình tiếp nhận và công chứng Hợp đồng, Công chứng viên đã kiểm tra và xác định các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực pháp luật, ý chí của các bên hoàn toàn tự nguyện giao kết Hợp đồng, nội dung của Hợp đồng không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội, đối tượng đem ra giao dịch là có thật, tài sản đem ra giao dịch không bị ngăn chặn tại thời điểm công chứng.

Trong Công văn số 329/VPĐKKĐD-TCD ngày 18/10/2018 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An trình bày:

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Văn phòng đăng ký đất đai) thực hiện cập nhật chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 066530, AH 066531, AH 066536 và giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây

dựng hồ sơ gốc số HSG.63 vào ngày 22/12/2011 từ Doanh nghiệp tư nhân N sang cho Công ty TNHH Dệt may T là căn cứ trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng giữa Doanh nghiệp tư nhân N và Công ty TNHH Dệt may T, được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Long An công chứng số 8872, quyển số 09TP/CC- SCC/HĐGD ngày 15/12/2011.

Việc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Văn phòng đăng ký đất đai) thực hiện cập nhật chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng từ Doanh nghiệp N sang cho Công ty TNHH Dệt may T là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai. Đối với yêu cầu của người khởi kiện, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Long An đề nghị Tòa án cho vắng mặt trong suốt quá trình tự tham gia tố tụng của vụ án.

Việc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Long An) thực hiện xác nhận giao dịch bảo đảm ngày 23/12/2011 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 066530, AH 066531, AH 066536 là đúng hình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2013/DS-ST ngày 05/8/2013, Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Long An đã quyết định:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Doanh nghiệp tư nhân N.

Hủy 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình trên đất ký ngày 15/11/2011 giữa Doanh nghiệp tư nhân N và Công ty TNHH Dệt May T, chuyển nhượng đất diện tích 4.281,47m² bao gồm diện tích 336,2m² thuộc thửa số 27, tờ bản đồ số 2-17a và diện tích 3.945,275m² thuộc 01 phần thửa số 1913 và công trình xây dựng trên đất diện tích xây dựng 1.019m², thuộc 01 phần thửa số 1913, tờ bản đồ số 2, loại đất DCH, tọa lạc tại Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An.

Công nhận đất diện tích 4.281,47m² bao gồm diện tích 336,2m² thuộc thửa số 27, tờ bản đồ số 2-17a và diện tích 3.945,275m² thuộc 01 phần thửa số 1913, tờ bản đồ số 2, loại đất DCH, tọa lạc tại Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của Doanh nghiệp tư nhân N và trên đất có công trình xây dựng diện tích xây dựng 1.019m² thuộc 01 phần thửa số 1913, tờ bản đồ số 2, loại đất DHC, tọa lạc tại Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An thuộc quyền sở hữu của Doanh nghiệp tư nhân N.

Buộc Doanh nghiệp tư nhân N có nghĩa vụ bàn giao diện tích 3.312,53m² bao gồm diện tích 124,8m² thuộc thửa số 77, tờ bản đồ số 2-17a và diện tích 3.187,73m² thuộc 01 phần thửa số 1913, tờ bản đồ số 2, loại đất DCH, tọa lạc tại Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An cho Công ty TNHH Dệt may T.

Vị trí giáp ranh các thửa đất theo trích đo địa chính do Phòng tài nguyên ký ngày 01/7/2013.

2/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP M.

Buộc Công ty TNHH Dệt May T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP M số tiền gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn là 1.172.158,51 USD tương đương 24.903.679.921 Việt Nam đồng.

Kể từ ngày 06/8/2013 Công ty TNHH Dệt May T còn phải chịu tiền lãi theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thi hành xong số tiền trên.

Tiếp tục thực hiện Hợp đồng thế chấp số 55.11.152.987395.DB.DN ngày 19/12/2011, thế chấp diện tích đất 124,8m², thửa số 77 tờ bản đồ số 2-16a, loại đất DCH, đất tọa lạc tại Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An, để đảm bảo thi hành án cho Ngân hàng TMCP M.

Tiếp tục thực hiện 01 phần Hợp đồng thế chấp số 57.11.152.9873 thế chấp diện tích đất 3.187,73m² thuộc thửa 1913 tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An, loại đất DCH để đảm bảo thi hành án cho Ngân hàng TMCP M.

Hủy 01 phần Hợp đồng thế chấp số 57.11.152.9873 thế chấp diện tích đất 3.945,27m² thuộc thửa 1913 tờ bản đồ số 2, loại đất DCH và công trình trên đất diện tích xây dựng 1.019m², tọa lạc tại Phường 4 thành phố T tỉnh Long An.

Hủy hợp đồng thế chấp số 56.11.152.987395.DB.DN ngày 19/12/2011 thế chấp diện tích 336,2m², thửa số 27 tờ bản đồ số 2-17a, loại đất DCH, tọa lạc tại Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị D.

Buộc Doanh nghiệp tư nhân N có nghĩa vụ chuyển nhượng đất cho bà Mai Thị D diện tích 126m², thuộc 01 phần thửa số 1913, tờ bản đồ số 2, loại đất DCH, tọa lạc tại Phường 4, thành phố T, tỉnh Long An.

Buộc bà Mai Thị D có nghĩa vụ thanh toán cho Doanh nghiệp tư nhân N số tiền 195.000.000đồng.

Ngoài ra, Tòa án thành phố T còn quyết định về chi phí đình giá, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 19/8/2013 Ngân hàng Thương mại cổ phần M kháng cáo. Ngày 20/8/2013 ông Nguyễn Văn H và bà Trần Soai Ch kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 336/2013/DS-PT ngày 28/11/2013, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 335/2013/TLPT-DS ngày 10/10/2013 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Doanh nghiệp tư nhân N và Công ty T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 26/5/2014, Ngân hàng M có đơn đề nghị kháng nghị hủy bản án phúc thẩm và bản án sơ thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 277/2014/KN-DS ngày 14/8/2014, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm đề nghị Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân

sự phúc thẩm và bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố T xét xử sơ thẩm lại vụ án.

Quyết định giám đốc thẩm số 403/2014/DS-GĐT ngày 26/9/2014 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 336/2013/DS-PT ngày 28/11/2013 và Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2013/DS-ST ngày 05/8/2013, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố T xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2018/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2018, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, Điều 34, 147, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 32 Luật tổ tụng hành chính 2015; Điều 122, 128, 129, 342, 343, 425 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Điều 12, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội hướng dẫn về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, Chủ Doanh nghiệp tư nhân N và bà Trần Soai Ch về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dệt may T. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn T và Ngân hàng Thương mại cổ phần M.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị D tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân N.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 126m² đất thuộc một phần thửa số 1913 tờ bản đồ số 2 (số thửa mới là 11 tờ bản đồ số 50, tỷ lệ 1:2000) giữa ông Nguyễn Văn H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân N và bà Mai Thị D.

Bà Mai Thị D được tiếp tục sử dụng diện tích đất 126m². Theo mảnh trích đo địa chính số 04/2018 ngày 04/6/2018 của Trung tâm Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An phê duyệt ngày 04/6/2018 thì 126m² đất có vị trí tiếp giáp như sau:

Đông giáp thửa số 11 (thửa cũ là 1913) dài 18m, 2.95m.

Tây giáp kênh công cộng dài 31.6m.

Nam giáp thửa 11 (thửa cũ là 1913) dài 4.8m.

Bắc giáp phần còn lại thửa 11 (thửa cũ là 1913) dài 6.95m.

Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm điều chỉnh lại diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dệt may T đối với thửa đất số 1913 (thửa đất mới số 11) tờ bản đồ 2 (tờ bản đồ mới số 50)

trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 066531 ngày 04/10/2006 cho đúng hiện trạng thực tế sử dụng và đồng thời có trách nhiệm cấp quyền sử dụng phần diện tích đất bà D được quyền sử dụng là 126m² theo quyết định của bản án.

Vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/12/2011 được xác lập giữa ông Nguyễn Văn H, Chủ Doanh nghiệp tư nhân N và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dệt may T đối với 126m² đất bà D được sử dụng.

Vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 57.11.152.987395.DB.DN ngày 19/12/2011 đối với phần 126m² đất tại thửa 1913 (số thửa mới là 11) mà bà D được sử dụng.

2/. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân N và bà Trần Soai Ch về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dệt may T và yêu cầu vô hiệu Hợp đồng thế chấp, yêu cầu hủy điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy điều chỉnh cấp quyền sở hữu công trình xây dựng cho Công ty T của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An.

Ông Nguyễn Văn H, Chủ Doanh nghiệp tư nhân N và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dệt may T tiếp tục thực hiện phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/12/2011 được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Long An (nay là Văn phòng công chứng P) công chứng, trừ diện tích 126m² đất mà bà D sử dụng bị vô hiệu.

3/. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dệt may T có trách nhiệm thanh toán cho ông H, Chủ doanh nghiệp tư nhân N số tiền 10.340.534.257đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) bên có nghĩa vụ chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

4/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần M khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dệt may T.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dệt may T thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần M số tiền vốn gốc và lãi 1.749.880,57 USD, tương đương với 40.850.961.900 Việt Nam đồng, trong đó gồm 1.020.410,26 USD tiền gốc, tương đương 23.821.477.520 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dệt may T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà Công ty T phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ

phần M theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng.

5/. Tiếp tục thực hiện các Hợp đồng thế chấp số 55.11.152.987395.DB.DN ngày 19/12/2011 thế chấp thửa đất số 77, tờ bản đồ 2-16a; diện tích: 124,8m²; mục đích sử dụng DCH; thời hạn: lâu dài; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 066536, số vào sổ T00945 do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp ngày 04/10/2006, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất điều chỉnh cấp cho Công ty T ngày 22/12/2011; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 56.11.152.987395.DB.DN ngày 19/12/2011 thế chấp thửa đất số 27, tờ bản đồ 2-17a; diện tích: 336,20m²; mục đích sử dụng đất: DCH; thời hạn: lâu dài; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 066530, số vào sổ T00943 do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp ngày 04/10/2006, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất điều chỉnh cấp cho Công ty T ngày 22/12/2011; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 57.11.152.987395.DB.DN ngày 19/12/2011, thế chấp thửa đất số 1913, tờ bản đồ 2 (số thửa mới là 11 tờ bản đồ số 50); diện tích: 7133m²; mục đích sử dụng: DCH; thời hạn: lâu dài; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 066531, số vào sổ T00944 do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp ngày 04/10/2006; và công trình trên đất: Chợ Phường 4; cấp công trình: cấp 3; diện tích xây dựng: 994,8m²; diện tích sàn xây dựng: 1989,60m²; số tầng: 2; kết cấu: móng, cột, đà BTCT; mái ngói; năm xây dựng: 2006, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất điều chỉnh cấp cho Công ty T ngày 22/12/2011, trừ 126m² đất đã chuyển quyền cho bà D bị vô hiệu.

Để bảo đảm thu hồi nợ trong trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dệt may T không trả được nợ.

Ông Nguyễn Văn H - Chủ doanh nghiệp tư nhân N và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dệt may T có trách nhiệm giao phần đất trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ, trừ 126m² đất bà D sử dụng.

Ông Lê Thanh Ng và bà Nguyễn Thanh Hương có trách nhiệm tháo dỡ nhà tạm đang sử dụng và giao đất trường hợp phải xử lý đất để thu hồi nợ.

Vị trí, diện tích các thửa đất theo mảnh trích đo địa chính số 04/2018 ngày 04/6/2018 của Trung tâm Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An phê duyệt ngày 04/6/2018.

Trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dệt may T trả nợ không cần xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng có trách nhiệm trả cho Công ty T 3 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 066536, số vào sổ T00945 do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp ngày 04/10/2006; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 066530, số vào sổ T00943 do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp ngày 04/10/2006; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 066531, số vào sổ T00944 do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp ngày 04/10/2006; Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng hồ sơ gốc số HSG.63 do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp ngày 27/8/2007.

Ngày 21/12/2018, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H – Chủ DNTN N và bà

Trần Soai Ch có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 26/12/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An ban hành Quyết định số 164/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút lại Quyết định kháng nghị số 164/QĐKNPT-VKS-DS; các đương sự gồm ông Nguyễn Văn H, bà Trần Soai Ch, đại diện Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dệt may T, đại diện Ngân hàng Thương mại cổ phần M, bà Mai Thị D thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao giữ nguyên quyết định kháng nghị và phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình xét xử vụ án.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút kháng nghị của Viện kiểm sát. Đối với thỏa thuận của các đương sự, các đương sự thỏa thuận trên cơ sở tự nguyện, không trái với quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Quyết định kháng nghị số 164/QĐKNPT-VKS-DS ngày 26/12/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An và đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H – Chủ Doanh nghiệp tư nhân (DNTN) N, bà Trần Soai Ch làm trong hạn luật định, hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát rút lại toàn bộ Quyết định kháng nghị số 164/QĐKNPT-VKS-DS ngày 26/12/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An. Căn cứ Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

[2] Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự gồm ông Nguyễn Văn H – chủ DNTN N, bà Trần Soai Ch, đại diện Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dệt may T, đại diện Ngân hàng Thương mại cổ phần M, bà Mai Thị D đã thống nhất thỏa thuận như sau:

- Đối với diện tích đất 126m² thuộc một phần thửa số 1913 tờ bản đồ số 2 (số thửa mới là 11 tờ bản đồ số 50, tỷ lệ 1:2000) đã chuyển nhượng cho bà Mai Thị D các bên đồng ý thực hiện theo nội dung của Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2018/DS-ST ngày 12/12/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- DNTN N không yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/12/2011 giữa DNTN N và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dệt may T, được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Long An (nay là Văn phòng công chứng P) công chứng trừ diện tích 126m² đất mà bà Mai Thị D được công nhận sử dụng; không yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng thế chấp số 55.11.152.987395.DB.DN ngày 19/12/2011 thế chấp thửa đất số 77, tờ bản đồ 2-16a; diện tích: 124,8m²; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 56.11.152.987395.DB.DN ngày 19/12/2011 thế chấp thửa đất số 27, tờ bản đồ 2-17a; diện tích: 336,20m²; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 57.11.152.987395.DB.DN ngày 19/12/2011, thế chấp thửa đất số 1913, tờ bản đồ 2 (số thửa mới là 11 tờ bản đồ số 50); diện tích: 7.133m², trừ diện tích 126m² đất mà bà Mai Thị D được công nhận sử dụng giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần M và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dệt may T.

- DNTN N đồng ý bàn giao tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa số 77, tờ bản đồ 2-16a, diện tích 124,8m²; thửa đất số 27, tờ bản đồ 2-17a, diện tích 336,20m² và thửa đất số 1913, tờ bản đồ 2 (số thửa mới là 11 tờ bản đồ số 50), diện tích 7.133m² cho Ngân hàng Thương mại cổ phần M toàn quyền xử lý tài sản trên đất để thu hồi khoản nợ vay (bao gồm quyền lựa chọn hình thức bán tài sản và giá bán tài sản; giá bán do Ngân hàng Thương mại cổ phần M đề xuất phải đảm bảo thanh toán cho DNTN N số tiền 9.500.000.000 đồng)

- Trong mọi trường hợp khi xử lý tài sản thế chấp Ngân hàng Thương mại cổ phần M thu hồi số nợ tối thiểu là 22.670.000.000 đồng; DNTN N sẽ nhận số tiền tối đa là 9.500.000.000 đồng.

- Sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng, bên mua nộp đủ giá trị hợp đồng chuyển nhượng đối với các thửa đất số 77, 27 và 1913 nêu trên thì DNTN N được nhận 70% số tiền, tương ứng 6.650.000.000 đồng; số tiền còn lại 2.850.000.000 đồng, DNTN N được nhận sau khi hoàn tất thủ tục sang tên cho bên mua. Sau khi nhận đủ số tiền 9.500.000.000 đồng, công nợ giữa DNTN N và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dệt may T được xem đã thanh toán dứt điểm.

- Số tiền Ngân hàng Thương mại cổ phần M nhận được sau khi xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thu hồi nợ theo hợp đồng tín dụng (1.749.880,57 USD, tương đương với 40.850.961.900 đồng); số tiền DNTN N nhận được không đủ 9.500.000.000 đồng thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dệt may T có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số tiền còn lại.

- Trường hợp các bên không thực hiện được như phương án đã thỏa thuận nêu trên, Ngân hàng Thương mại cổ phần M được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản là quyền sử dụng đất thửa 77, 27, 1913 để thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Số tiền mỗi bên được thanh toán đảm bảo theo nội dung đã thỏa thuận nêu trên (*Ngân hàng Thương mại cổ phần M thu hồi số nợ tối thiểu là 22.670.000.000 đồng. DNTN N sẽ nhận số tiền tối đa là 9.500.000.000 đồng*).

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dệt may T tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá trong trường hợp buộc DNTN N, Ngân hàng Thương mại cổ phần M phải thanh toán.

Hội đồng xét xử xét thấy việc các bên đương sự thống nhất thỏa thuận như đã nêu trên là tự nguyện; nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như đã nêu trên.

[3] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn H – Chủ DNTN N, bà Trần Soai Ch và Ngân hàng Thương mại cổ phần M không phải chịu. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dệt may T phải chịu án phí trên số tiền buộc trả cho DNTN N và Ngân hàng Thương mại cổ phần M. Bà Mai Thị D phải chịu trên số tiền buộc trả cho DNTN N.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên nguyên đơn ông Nguyễn Văn H – Chủ DNTN N và bà Trần Soai Ch không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 289, Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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, giữ, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

I/. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị số 164/QĐKNPT-VKS-DS ngày 26/12/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

II/. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H – Chủ DNTN N, bà Trần Soai Ch.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2018/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1/. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 126m² đất thuộc một phần thửa số 1913 tờ bản đồ số 2 (số thửa mới là 11 tờ bản đồ số 50, tỷ lệ 1:2000) giữa ông Nguyễn Văn H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân N và bà Mai Thị D.

Bà Mai Thị D được tiếp tục sử dụng diện tích đất 126m². Theo mảnh trích đo địa chính số 04/2018 ngày 04/6/2018 của Trung tâm Dịch vụ Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An phê duyệt ngày 04/6/2018 thì 126m² đất có vị trí tiếp giáp như sau:

Đông giáp thửa số 11 (thửa cũ là 1913) dài 18m, 2.95m.

Tây giáp kênh công cộng dài 31.6m.

Nam giáp thửa 11 (thửa cũ là 1913) dài 4.8m.

Bắc giáp phần còn lại thửa 11 (thửa cũ là 1913) dài 6.95m.

Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm điều chỉnh lại diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dệt may T đối với thửa đất số 1913 (thửa đất mới số 11) tờ bản đồ 2 (tờ bản đồ mới số 50) trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 066531 ngày 04/10/2006 cho đúng hiện trạng thực tế sử dụng và đồng thời có trách nhiệm cấp quyền sử dụng phần diện tích đất bà D được quyền sử dụng là 126m² nêu trên.

2/. DNTN N không yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/12/2011 giữa DNTN N và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dệt may T, được Phòng Công chứng số 1 tỉnh Long An (nay là Văn phòng công chứng P) công chứng trừ diện tích 126m² đất mà bà Mai Thị D được công nhận sử dụng; không yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng thế chấp số 55.11.152.987395.DB.DN ngày 19/12/2011 thế chấp thửa đất số 77, tờ bản đồ 2-16a, diện tích 124,8m²; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 56.11.152.987395.DB.DN ngày 19/12/2011 thế chấp thửa đất số 27, tờ bản đồ 2-17a, diện tích 336,20m²; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 57.11.152.987395.DB.DN ngày 19/12/2011, thế chấp thửa đất số 1913, tờ bản đồ 2 (số thửa mới là 11 tờ bản đồ số 50), diện tích 7.133m²; trừ diện tích 126m² đất mà bà Mai Thị D được công nhận sử dụng giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dệt may T và Ngân hàng Thương mại cổ phần M.

3/. DNTN N đồng ý bàn giao tài sản là quyền sử dụng đất các thửa đất sau đây cho Ngân hàng Thương mại cổ phần M toàn quyền xử lý tài sản trên đất để thu hồi khoản nợ vay (bao gồm quyền lựa chọn hình thức bán tài sản và giá bán tài sản; giá bán do Ngân hàng Thương mại cổ phần M đề xuất phải đảm bảo thanh toán cho DNTN N số tiền 9.500.000.000 đồng):

- Thửa số 77, tờ bản đồ 2-16a, diện tích 124,8m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 066536, sổ vào sổ T00945 do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp ngày 04/10/2006, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất điều chỉnh cấp cho Công ty T ngày 22/12/2011);

- Thửa đất số 27, tờ bản đồ 2-17a, diện tích 336,20m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 066530, sổ vào sổ T00943 do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp ngày 04/10/2006, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất điều chỉnh cấp cho Công ty T ngày 22/12/2011);

- Thửa đất số 1913, tờ bản đồ 2 (số thửa mới là 11, tờ bản đồ số 50), diện tích 7.133m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 066531, sổ vào sổ T00944 do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp ngày 04/10/2006; Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất điều chỉnh cấp cho Công ty T ngày 22/12/2011), trừ diện tích 126m² đất đã công nhận cho bà Mai Thị D.

4/. Trong mọi trường hợp khi xử lý tài sản thế chấp Ngân hàng Thương mại cổ phần M được thu hồi số nợ tối thiểu là 22.670.000.000 đồng; DNTN N được nhận số tiền tối đa là 9.500.000.000 đồng.

5/. Sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng, bên mua nộp đủ giá trị hợp đồng chuyển nhượng đối với các thửa đất số 77, 27 và 1913 nêu trên thì DNTN N

được nhận 70% số tiền, tương ứng 6.650.000.000 đồng; số tiền còn lại 2.850.000.000 đồng, DNTN N được nhận sau khi hoàn tất thủ tục sang tên cho bên mua. Sau khi nhận đủ số tiền 9.500.000.000 đồng, công nợ giữa DNTN N và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dệt may T được xem đã thanh toán dứt điểm.

6/. Số tiền Ngân hàng Thương mại cổ phần M nhận được sau khi xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thu hồi nợ theo hợp đồng tín dụng (1.749.880,57 USD, tương đương với 40.850.961.900 đồng); số tiền DNTN N nhận được không đủ 9.500.000.000 đồng thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dệt may T có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số tiền còn lại.

7/. Trường hợp các bên không thực hiện được như phương án đã thỏa thuận nêu trên, Ngân hàng Thương mại cổ phần M được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa số 77, tờ bản đồ 2-16a, diện tích 124,8m²; thửa đất số 27, tờ bản đồ 2-17a, diện tích 336,20m² và thửa đất số 1913, tờ bản đồ 2 (số thửa mới là 11 tờ bản đồ số 50), diện tích 7.133m² nêu trên để thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Số tiền mỗi bên được thanh toán đảm bảo theo nội dung đã thỏa thuận ở trên (*Ngân hàng Thương mại cổ phần M thu hồi số nợ tối thiểu là 22.670.000.000 đồng. DNTN N sẽ nhận số tiền tối đa là 9.500.000.000 đồng*).

8/. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dệt may T tự nguyện chịu các chi phí tố tụng gồm:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dệt may T phải chịu 118.340.534 đồng trên số tiền buộc trả cho ông Nguyễn Văn H; 148.850.962 đồng trên số tiền buộc trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần M; tổng cộng 267.191.496 đồng.

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dệt may T phải thanh toán lại cho ông Nguyễn Văn H 63.320.000 đồng chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá.

III/. Miễn án phí cho ông Nguyễn Văn H – chủ DNTN N và bà Trần Soai Ch. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H và bà Trần Soai Ch 900.000 đồng tạm ứng án phí theo các biên lai số 0000165, 0000166, 0000167 cùng ngày 01/11/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H – chủ DNTN N số tiền án phí đã nộp 114.162.554 đồng theo hình thức thời thu do đã thi hành Bản án phúc thẩm số 336/2013/DSPT ngày 28/11/2013 theo xác nhận tại Công văn số 635/TB-CCTHADS ngày 07/5/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần M 73.700.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000055 ngày 23/8/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

Bà Mai Thị D phải chịu 9.500.000 đồng án phí sơ thẩm, bà D đã thực hiện xong.

IV/. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H – chủ DNTN N và bà Trần Soai Ch không phải chịu. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H và bà Trần Soai

Ch, mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000230 và 0000231 cùng ngày 24/12/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

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

VI/. Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- ĐS (11);
- Lưu VP(3), HS(2).21b.TTPT.

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

Hoàng Thanh Dũng