

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 165/2022/DS-PT

Ngày 28-7-2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất; tranh chấp quyền sử dụng đất và
tranh chấp hợp đồng tín dụng

**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 Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Bà Trần Thị Thanh Trúc

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 28 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 119/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 5 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 119/2022/QĐ-PT ngày 10 tháng 6 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 135/2022/QĐ-PT ngày 30 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị C, chết ngày 03/01/2017.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị C:

1. Bà Trần Ngọc L, sinh năm 1974; địa chỉ: Số B, hẻm S, đường T, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà L: Ông Bùi Văn T, sinh năm 1965; địa chỉ: A, đường B, tổ D, khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương; chỗ ở hiện nay:

Số D, đường L, tổ M, khu phố S, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số ngày 13/8/2020), có mặt.

2. Ông Trần Văn K, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp S, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Trương Văn T, sinh năm 1964; địa chỉ: Số D, đường Đ, khu V, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

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

1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất – Thương mại – Dịch vụ K (sau đây gọi tắt là Công ty K); địa chỉ: Số M, tổ X, khu phố B, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Bửu L - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên (đã chết ngày 10/11/2018 theo Giấy khai tử số 74 ngày 15/11/2018 của Ủy ban nhân dân phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương)

Người đại diện hợp pháp của Công ty K:

1.1. Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1973; địa chỉ: Số M, tổ X, khu phố B, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương – Thành viên góp vốn, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

1.2. Ông Phan Gia H, sinh năm 1982; địa chỉ: Khu phố I, thị trấn M, huyện H, tỉnh Bình Thuận – Thành viên góp vốn, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

1.3. Ông Phan Gia H1, sinh năm 1980; địa chỉ: Số A, khu phố Đ, phường B, thành phố Th, tỉnh Bình Dương – Thành viên góp vốn, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

1.4. Bà Lâm Thị L1, sinh năm 1946, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

1.5. Cháu Trần Phát Đ, sinh ngày 21/01/2006;

Cùng hộ khẩu thường trú: Số F, khu phố V (nay là số E, D, khu phố V), phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

1.6. Bà Cao Hồng Y, sinh năm 1987, vắng mặt;

1.7. Cháu Trần Quốc Đ1, sinh ngày 06/11/2006;

Người đại diện hợp pháp của cháu Trần Phát Đ và cháu Trần Quốc Đ1: Bà Cao Hồng Y, sinh năm 1987 (là mẹ ruột), vắng mặt.

Cùng hộ khẩu thường trú: Tổ A, ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

2. Ngân hàng A (sau đây gọi tắt là Ngân hàng A); địa chỉ: Số A, L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Bà Đỗ Thị Mai T – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện của bà Đỗ Thị Mai Tuyền: Bà Trần Thị Khánh L – Chức vụ: Cán bộ pháp chế (Công văn ủy quyền số 418/NHN₀BD-GUQ ngày 14/4/2022), có mặt.

3. Bà Trần Kim T1, sinh năm 1963; địa chỉ: Số N, tổ M, khu phố C, phường M, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

4. Bà Trần Ngọc L, sinh năm 1974; địa chỉ: Số B, hẻm S, đường T, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

5. Ông Trần Văn K, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp S, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

6. Bà Nguyễn Thị Minh P, sinh năm 1968; địa chỉ: Số D, đường Đ, khu V, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

7. Phòng Công chứng D; địa chỉ: Số C, Đ, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Phương N - Chức vụ Trưởng phòng, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Ông Trần Văn H3 (chết ngày 30/10/2018).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn H3:

8.1. Bà Huỳnh Thị H4, sinh năm 1954, có mặt;

8.2. Ông Trần Văn H5, sinh năm 1979, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

8.3. Bà Trần Thanh Ph, sinh năm 1985, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

8.4. Ông Trần Ngọc Thanh T2, sinh năm 1987, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

8.5. Ông Trần Văn H5, sinh năm 1989, có mặt;

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

9. Bà Huỳnh Thị H4, sinh năm 1954, có mặt;

10. Ông Trần Văn H5, sinh năm 1979, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

11. Bà Trần Thanh Ph, sinh năm 1985, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

12. Ông Trần Ngọc Thanh T2, sinh năm 1987, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

13. Ông Trần Văn H5, sinh năm 198, có mặt;

14. Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Phương L – Chức vụ: Chủ tịch, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trương Văn T; người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Ngọc L và ông Trần Văn K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 02/01/2013, đơn khởi kiện bổ sung và thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 23/9/2013, đơn khởi kiện ngày 15/3/2017, lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị C (chết ngày 03/01/2017) và ông Trần Văn Tr (chết năm 2010) là vợ chồng và là cha mẹ ruột của bà Trần Ngọc L, ông Trần Văn K, ông Trần Văn Th (chết năm 1992 lúc còn nhỏ, gia đình không làm giấy chứng tử) và ông Trần Văn T5,

sinh năm 1983 (chết năm 2008, lúc còn nhỏ, gia đình không làm giấy chứng tử). Hiện nay, hàng thừa kế thứ nhất của ông Tr và bà C là bà L, ông K. Khi còn sống, hộ gia đình ông Tr được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02681QSDĐ/QĐ-UB ngày 20/01/2004 với diện tích 10.431m² (trong đó có 100m² đất thổ cư), tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Năm 2009, bà T1 (cháu ruột ông Tr) hỏi vợ chồng bà C, ông Tr mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để vay vốn làm ăn, vợ chồng bà C, ông Tr đồng ý. Khi cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà C và ông Tr có nói cho bà T1 mượn vay tối đa khoảng 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà T1 lợi dụng việc ông Tr bị mù, bà C thì không biết chữ nên đã vay số tiền 400.000.000 đồng của ông T và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thể hiện với hình thức là làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông T (hành vi của bà T1 đã bị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xử về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản). Bà T1 không thanh toán được tiền cho ông T nên ông T đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND huyện D cấp 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00321, CH00322, CH00323, CH00324, CH00329 cùng ngày 28/5/2010.

Ngày 02/01/2013, bà C khởi kiện ông T với yêu cầu Tòa án giải quyết hủy 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00321, CH00322, CH00323, CH00324, CH00329 do UBND huyện D cấp cùng ngày 28/5/2010 cho ông T. Đồng thời, buộc ông T trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình bà C. Ngày 23/9/2013, bà C làm đơn khởi kiện bổ sung và thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2009 giữa ông Tr, bà C và ông K với ông T; đồng thời yêu cầu ông T trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 10.431m² (diện tích đo đạc thực tế là 9.157m²), tọa lạc tại Ấp S, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương cho gia đình bà C và yêu cầu đưa UBND huyện D vào tham gia tố tụng giải quyết vụ án.

Quá trình làm việc cũng như tại phiên tòa, người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà C là bà L và ông K xác định: Bà L, ông K vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện của bà C.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H3 đối với bà C về việc yêu cầu bà C trả lại phần đất diện tích 1.154m² thuộc thửa số 152, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại Ấp S, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương thì bà L, ông K đồng ý trả lại. Lý do: Thửa đất trên gia đình ông H3 sử dụng từ trước đến nay, gia đình bà C thực tế không sử dụng thửa đất trên; thửa đất trên do nhầm lẫn nên UBND huyện D đã cấp cho gia đình bà C.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng A - Chi nhánh tỉnh Bình Dương đối với Công ty K thì bà L, ông K có ý kiến: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các thành viên trong hộ gia đình ông Tr sang cho ông T là không hợp pháp, hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu nên việc cấp 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00321, CH00322, CH00323, CH00324, CH00329 cùng ngày 28/5/2010 cho ông T cũng không hợp pháp. Từ đó, hợp đồng bảo lãnh của ông T đối với việc vay tài sản của Công ty K tại Ngân hàng A - Chi nhánh tỉnh Bình Dương cũng bị vô hiệu theo luật định, không đồng ý yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo

thi hành án của Ngân hàng A – Chi nhánh tỉnh Bình Dương, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bà L, ông K đồng ý sử dụng các kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tài sản tranh chấp mà Tòa án đã tiến hành vào ngày 26/12/2013, đồng ý sử dụng các bản vẽ thửa đất tranh chấp ngày 24/3/2014 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D và đồng ý với kết quả định giá tài sản tranh chấp vào ngày 10/4/2014 để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Chứng cứ nguyên đơn bà C, người thừa kế quyền, nghĩa vụ bà L, ông K cung cấp: 01 đơn khởi kiện ngày 02/01/2013 của nguyên đơn bà C; đơn khởi kiện bổ sung, thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 23/9/2013 của bà C; đơn khởi kiện ngày 15/3/2017 của người thừa kế quyền, nghĩa vụ của bà C là bà L, ông K; bản tự khai ngày 01/10/2014 của bà C; các bản tự khai ngày 25/3/2017 của bà L, ông K; 01 bản sao giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của bà C; 01 bản photo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2009; 05 bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00321, CH00322, CH00323, CH00324, CH00329 của ông T; 01 đơn yêu cầu được giải quyết ngày 12/12/2012 của bà C; 01 bản đề nghị chuyển hồ sơ ngày 26/12/2012 của UBND xã Thanh Tuyền; 01 biên bản hòa giải ngày 21/12/2012; văn bản số 110/TA-DS ngày 17/10/2013 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng; 01 biên bản hòa giải ngày 05/12/2013; 01 bản tự khai không ghi ngày, tháng năm của bà C; các bản tự khai ngày 01/10/2014 của bà C; 01 bản photo Giấy thỏa thuận ngày 31/10/2010; 01 bản photo giấy chứng tử của ông Tr; 01 bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02681QSDĐ/QĐ-UB ngày 20/01/2004 của ông Tr; các bản tự khai ngày 26/10/2017 của bà L và ông K; bản tự khai ngày 01/10/2014 của bà L; 01 bản tự khai ngày 08/4/2013, ngày 01/10/2014 của ông; 02 đơn xin vắng mặt của bà L và ông K; 01 văn bản trình bày ý kiến ngày 12/01/2017 của bà L; 01 bản trích lục khai tử của bà C; 01 văn bản ủy quyền ngày 14/4/2017 của ông K; 01 bản tường trình về quan hệ nhân thân của ông K ngày 14/4/2017.

- Tại bản tường trình ngày 08/4/2013, biên bản lấy lời khai ngày 21/10/2015; lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Trương Văn T, đồng thời là người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh P trình bày:

Ông T và bà T1 có quan hệ quen biết, thông qua bà T1 thì ông T đã quen biết với vợ chồng bà C và ông Tr. Ngày 29/12/2009, ông T và gia đình bà C gồm các thành viên: Bà C, ông Tr và ông K lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 10.431m² tọa lạc tại Ấp S, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02681QSDĐ/QĐ-UB được UBND huyện D cấp ngày 20/01/2004 cho hộ gia đình ông Tr, giá trị chuyển nhượng 400.000.000 đồng; ông T giao đủ số tiền 400.000.000 đồng cho bà T1 nhận. Hợp đồng được Phòng Công chứng D chứng thực số 13651, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi chuyển nhượng, ông T làm thủ tục sang tên và được UBND huyện D cấp 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00321, CH00322, CH00323, CH00324, CH00329 cùng ngày 28/5/2010. Sau khi ông T được cấp quyền sử dụng đất, ông T đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01-11/KH/HĐTC ngày 21/01/2011 đối với Ngân hàng A – Chi nhánh tỉnh Bình Dương để bảo lãnh cho hợp đồng vay tiền của Công ty K. Hiện nay, hợp đồng vay tiền của Công ty K đã đến hạn thanh toán nhưng Công ty K không khả

năng thanh toán nên Ngân hàng A – Chi nhánh tỉnh Bình Dương đã khởi kiện yêu cầu độc lập.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà C, ông T có ý kiến: Quá trình làm việc, ông T đồng ý trả lại quyền sử dụng đất trước đây đã nhận chuyển nhượng của bà C, ông Tr và ông K theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2009; chấp nhận hủy 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00321, CH00322, CH00323, CH00324, CH00329 do UBND huyện D cấp cùng ngày 28/5/2010 cho ông T. Đồng thời, ông T yêu cầu bà T1 phải thực hiện nghĩa vụ trả lại cho ông T tổng số tiền 600.000.000 đồng (bao gồm 400.000.000 đồng tiền gốc, 200.000.000 đồng tiền lãi), số tiền mà ông T bỏ ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Tại phiên tòa, ông T có ý kiến sẽ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C nếu gia đình bà C đồng ý thanh toán lại cho ông T trị giá toàn bộ khu đất đã chuyển nhượng nói trên với mức giá 100.000 đồng/m², còn nếu không đồng ý thì không chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H3: Nếu gia đình bà C chấp nhận thanh toán trị giá đất theo ý kiến của ông T đưa ra thì việc này do gia đình bà C và gia đình ông H3 tự thực hiện; nếu gia đình bà C không chấp nhận thanh toán trị giá đất theo ý kiến của ông T đưa ra thì ông T chấp nhận tách quyền sử dụng thửa đất tranh chấp ra cho gia đình ông H3 theo đúng quy định vì phần đất này gia đình ông H3 là người thực tế sử dụng đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng A – Chi nhánh tỉnh Bình Dương: Ngân hàng A - Chi nhánh tỉnh Bình Dương yêu cầu Công ty K thanh toán các khoản tiền vay theo Hợp đồng tín dụng trung hạn nội tệ số 01-10/KH/HĐTD ngày 27/10/2010. Đồng thời, xem xét trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01-11/KH/HĐTC ngày 21/01/2011, ông T chấp nhận và yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông T thống nhất ý kiến với bà C, bà L và ông K là sử dụng các kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tài sản tranh chấp mà Tòa án đã tiến hành vào ngày 26/12/2013, đồng ý sử dụng các bản vẽ thửa đất tranh chấp ngày 24/3/2014 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D và đồng ý với kết quả định giá tài sản tranh chấp vào ngày 10/4/2014 để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Chứng cứ bị đơn ông T cung cấp: 01 bản tường trình ngày 08/4/2013 của ông T; bản tự khai ngày 01/7/2013, 01 bản sao Bản án hình sự sơ thẩm số 31/2012/HSST ngày 25/4/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương; 01 bản tự khai ngày 02/3/2017 của ông T, văn bản ủy quyền ngày 01/11/2017 của bà P.

- Theo đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 01/4/2014, bản tự khai ngày 16/3/2015, lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H3 trình bày:

Sau giải phóng năm 1975, ông Trần Văn Ch (đã chết) là cha của ông H3 về xã T, huyện D để khai phá đất đai. Sau đó, ông Ch đã tặng cho ông H3 01 phần đất có diện tích khoảng 13.543m². Ông H3 sử dụng đất ổn định, không tranh chấp với bất kỳ ai nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2011, khi ông H3 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện thửa đất số 152, tờ bản đồ 22, diện tích 1.154m² nằm trong giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Tr. Nay, ông Tr và bà C đều đã chết, ông H3 yêu cầu người thừa kế quyền, nghĩa vụ của bà C và ông Tr là ông K, bà L trả lại quyền sử dụng đất nói trên cho gia đình ông H3.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của Ngân hàng A - Chi nhánh tỉnh Bình Dương về việc phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp trong đó có phần đất diện tích 1.154m² thuộc thửa đất số 152, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp Suốt Cát, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương thì gia đình ông H3 không đồng ý vì thửa đất trên là của hộ gia đình ông H3 đã khai phá từ năm 1975 và sử dụng cho đến nay; đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng của hộ ông Tr là do UBND huyện D cấp nhầm thửa đất.

Thông nhất ý kiến với bà C, bà L, ông K và ông T là sử dụng các kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tài sản tranh chấp mà Tòa án đã tiến vào ngày 26/12/2013, đồng ý sử dụng các bản vẽ thửa đất tranh chấp ngày 24/3/2014 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D và đồng ý với kết quả định giá tài sản tranh chấp vào ngày 10/4/2014 để làm cơ sở giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H4, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H5, bà Trần Thanh Ph, ông Trần Ngọc Thanh T2 và ông Trần Văn H5 trình bày:

Thông nhất yêu cầu, trình bày của ông H3.

Chứng cứ ông H3 và bà H4 cung cấp: Đơn khởi kiện ngày 01/4/2014 của ông H3; bản sao giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của ông H3, bà H4; bản tự khai ngày 16/3/2015 của ông H3; các bản tự khai ngày 16/3/2015 của bà H4, ông H5, ông Phương, ông T2; 02 văn bản ủy quyền ngày 13/3/2015 cho bà H4, bản tự khai ngày 02/3/2017 của bà H4, ông H5; 01 văn bản xin vắng mặt ngày 21/6/2017 của ông H3; văn bản ủy quyền ngày 15/6/2017 và ngày 30/01/2018 của ông H5, bà Ph, ông T2, ông H5 cho bà H4.

- Tại đơn khởi kiện ngày 07/8/2017, lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng A - Chi nhánh tỉnh Bình Dương trình bày:

Ngày 27/10/2010, Ngân hàng A – Chi nhánh tỉnh Bình Dương và Công ty K ký Hợp đồng tín dụng trung hạn nội tệ số 01-10/KH/HĐTD và các phụ lục hợp đồng 01-10/KH/PLHĐTD. Theo đó, Ngân hàng A – Chi nhánh tỉnh Bình Dương đồng ý cho Công ty K vay tín dụng với hạn mức 2.000.000.000 đồng. Theo hợp đồng, ngân hàng sẽ giải ngân cho Công ty K theo từng phần tương ứng với trị giá tài sản thế chấp (các số tiền vay khác đã được giải ngân, Công ty K thanh toán xong cho ngân hàng). Thực hiện hợp đồng tín dụng, ông T đã đứng ra ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01-11/KH/HĐTC đã được công chứng ngày 21/01/2011 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D ngày 21/01/2011 với Ngân hàng A - Chi nhánh tỉnh Bình Dương để bảo lãnh cho Công ty K vay số tiền 465.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày 27/10/2010 đến ngày 27/10/2015. Tài sản thế chấp cho khoản vay trên là quyền sử dụng phần đất có diện tích 10.431m² tọa lạc tại Ấp S, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00321, CH00322, CH00323, CH00324, CH00329 đã được UBND huyện D cấp cùng ngày 28/5/2010 cho ông T. Việc cho vay và thế chấp được tiến hành đúng trình tự thủ tục theo đúng quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Nghị định 163/NĐ- CP và các quy định

pháp luật khác có liên quan. Hợp đồng thế chấp được công chứng, chứng thực, đăng ký giao dịch bảo đảm đúng theo quy định của pháp luật.

Hiện nay, đã quá hạn thanh toán nhưng Công ty K không thanh toán được các khoản nợ cho ngân hàng. Theo Đơn khởi kiện ngày 07/8/2017, ngân hàng yêu cầu Công ty K thanh toán số tiền tạm tính đến ngày 20/7/2017 là 664.392.305 đồng (gồm 358.000.000 đồng tiền nợ gốc, 262.369.250 đồng tiền nợ lãi trong hạn và 44.023.055 đồng tiền nợ lãi quá hạn). Tại phiên tòa, do lãi suất Nhà nước quy định có giảm so với trước đây nên ngân hàng yêu cầu Công ty K thanh toán số tiền tạm tính đến ngày 16/3/2018 với tổng số tiền 617.408.250 đồng (gồm 358.000.000 đồng tiền nợ gốc và 259.408.250 đồng tiền nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn). Trường hợp Công ty K không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên phát mãi tài sản bảo đảm thi hành án là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ấp S, xã T, huyện D theo 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho ông T và bà P để thu hồi nợ.

Ngân hàng thống nhất ý kiến với các bên đương sự là sử dụng các kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tài sản tranh chấp mà Tòa án đã tiến hành vào ngày 26/12/2013, đồng ý sử dụng các bản vẽ thửa đất tranh chấp ngày 24/3/2014 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D và đồng ý với kết quả định giá tài sản tranh chấp vào ngày 10/4/2014 để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Chứng cứ Ngân hàng A cung cấp: 01 bản sao bảng kê tính gốc và lãi Công ty K ngày 13/8/2013; bản tự khai ngày 21/8/2013 của bà Trần Thị Quỳnh Châu; 01 bản sao Hợp đồng tín dụng trung hạn nội tệ số 01-10/KH-HĐTD ngày 27/10/2010; 01 phụ lục hợp đồng tín dụng; 01 bản sao Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01-11/KH/HĐTC ngày 21/01/2011; các bản sao thông báo điều chỉnh lãi suất tiền vay ngày 10/02/2011, ngày 01/4/2011, ngày 18/5/2011, ngày 18/6/2012, ngày 16/7/2012, ngày 15/5/2013; 01 văn bản ủy quyền số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/6/2014 của Ngân hàng A; 01 Quyết định bổ nhiệm lại cán bộ số 427/QĐ-HĐTV-TCTL ngày 26/5/2014 của Ngân hàng A; giấy ủy quyền số 39/NHNoBD-TD ngày 01/6/2015 của Ngân hàng A – Chi nhánh tỉnh Bình Dương; 01 đơn yêu cầu ngày 17/01/2017 của ông Phạm Thanh L; 01 giấy ủy quyền ngày 01/6/2015 của Ngân hàng A; 01 bản tự khai ngày 09/3/2017 của ông Phạm Thanh L; đơn khởi kiện ngày 07/8/2017; hồ sơ pháp lý của Ngân hàng A – Chi nhánh tỉnh Bình Dương; văn bản ủy quyền ngày 20/7/2017.

- Tại bản tự khai ngày 21/8/2013, biên bản lấy lời khai ngày 17/10/2013 và ngày 22/5/2015, biên bản làm việc ngày 24/5/2017, biên bản đối chất ngày 24/5/2017, đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 19/01/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Kim T1 trình bày:

Vào khoảng tháng 11 đến tháng 12 năm 2009, bà T1 có vay của ông T số tiền 400.000.000 đồng, lãi suất 05%/tháng, trừ tiền hoa hồng 20.000.000 đồng, ông T trừ tiền lãi và tiền dịch vụ là 40.000.000 đồng; thực tế ông T đưa cho bà T1 số tiền 340.000.000 đồng. Khi đó, ông T buộc bà T1 làm giấy thế chấp dưới hình thức là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới được vay tiền nên bà T1 hỏi mượn của ông Tr và bà C (là cậu mợ của bà T1) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng theo yêu cầu của ông T.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/12/2009 giữa ông T với gia đình bà C gồm các thành viên: Bà C, ông Tr và ông K chuyển nhượng phần đất có diện tích 10.431m² tọa lạc tại Ấp S, xã T, huyện D là lập theo yêu cầu của ông T. Bà T1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà C, bà L và ông K cũng như yêu cầu của ông T, bà T1 chấp nhận thanh toán cho ông T tổng số tiền 600.00.000 đồng (trong đó tiền vay gốc 400.000.000 đồng, tiền lãi 200.000.000 đồng).

Chúng cứ bà T1 giao nộp: Bản tự khai ngày 21/8/2013 của bà T1; 01 yêu cầu hòa giải, xét xử vắng mặt ngày 22/5/2015 và ngày 19/01/2018.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty K:

Quá trình tố tụng, Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định như tiến hành tổng đạt, triệu tập hợp lệ để Công ty K biết và thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình nhưng công ty vắng mặt không lý do nên không thu thập được ý kiến.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng D trình bày:

Ngày 29/12/2009, bà C có đến tại Phòng Công chứng số D để yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể bên chuyển nhượng bà C, ông Tr và ông K là các thành viên trong hộ gia đình có chung quyền sử dụng thửa đất do ông Tr là người đại diện đứng tên và bên nhận chuyển nhượng ông T. Tài sản chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất số 91, 120, 152, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, tờ bản đồ số 22, tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W962502, sổ vào sổ 02681QSDĐ/QĐ-UB do UBND huyện D cấp ngày 20/01/2004. Quyền sử dụng đất chuyển nhượng đã được UBND xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương xác nhận: “Hộ ông Tr là chủ sở hữu quyền sử dụng đất số 91, 120, 152, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, tờ bản đồ số 22 và hiện sử dụng ổn định”.

Bên chuyển nhượng ông Tr, bà C, ông K đã xuất trình các giấy tờ gồm: Giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy chứng tử, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đơn xác nhận tình trạng bất động sản. Bên nhận chuyển nhượng ông T cũng đã xuất trình các giấy tờ cần thiết bao gồm giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng, Công chứng viên đã kiểm tra và nhận thấy các bên tham gia ký kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Riêng ông Tr và bà C không đọc được nên đã mời bà Nguyễn Thị Thanh Th đọc lại cho nghe toàn bộ nội dung hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng và ký tên điểm chỉ trước sự có mặt của Công chứng viên. Đồng thời, các bên đã tự khai và cam kết về thông tin, giấy tờ đã cung cấp cho Phòng Công chứng là đúng sự thật, cam kết tự chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ mà các bên đã cung cấp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện D trình bày:

Hồ sơ gốc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02681QSDĐ/QĐ-UB ngày 20/01/2004 cho hộ (ông, bà) Trần Văn Tr hiện nay chưa tìm thấy (thất lạc) do việc lưu trữ hồ sơ gốc cấp giấy chứng nhận tại Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D chưa được chỉnh lý. Vì vậy, chưa biết được trình tự thủ tục cấp quyền sử dụng đất cũng như các thành viên có trong hộ (ông, bà) Trần Văn Tr. Quyền sử dụng đất nêu trên được cấp theo sổ thửa và diện tích đã có trên bản đồ địa chính chính quy không qua đo đạc thực tế.

Việc cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00321, CH00322, CH00323, CH00324, CH00329 cùng ngày 28/5/2010 cho ông T là đúng theo trình tự thủ tục quy định tại Điều 127 của Luật Đất đai ngày 26/11/2003 và điểm b khoản 1 Điều 23 Thông tư số 17/2009/TT-BTMNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Số thửa và diện tích khi cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên căn cứ vào các sơ đồ trích lục thửa đất cùng ngày 22/3/2010 của Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D (trích lục từ bản đồ địa chính chính quy, không qua đo đạc thực tế).

Do việc cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho hộ ông Tr, ông T đều căn cứ theo số thửa, diện tích đã có trên bản đồ địa chính chính quy không qua đo đạc thực tế. Bên cạnh đó, trong quá trình sử dụng đất, gia đình ông Tr, bà C và các chủ sử dụng đất giáp ranh sử dụng không đúng với diện tích đã được cấp quyền sử dụng đất dẫn đến có sự chênh lệch ranh giới giữa số liệu đo đạc thực tế sử dụng đất với diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với các thửa đất số 91, 120, 152, 1002, 1003, tờ bản đồ số 22.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2015/DS-ST ngày 04/12/2015 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

I. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C đối với ông Trương Văn T về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất”.

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/12/2009 giữa ông Trần Văn Tr, bà Nguyễn Thị C và ông Trần Văn K với ông Trương Văn T, được công chứng theo số công chứng 13651, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng Công chứng D.

2. Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00321, CH00322, CH00323, CH00324, CH00329 cấp cùng ngày 28/5/2010 cho ông Trương Văn T.

Ngân hàng A – Chi nhánh tỉnh Bình Dương có trách nhiệm giao nộp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00321, CH00322, CH00323, CH00324, CH00329 được Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng cấp cho ông Trương Văn T ngày 28/5/2010 cho Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng để hủy bỏ theo thủ tục.

3. Bà Nguyễn Thị C, bà Trần Ngọc L và ông Trần Văn K được quyền sử dụng phần đất có diện tích 9.157m² thuộc tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại Ấp S, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Tại các thửa đất sau đây:

+ Thửa đất số 1003 (được hợp từ các thửa 161, 162, 163, 164, 165) có diện tích 2.718m². Có tứ cận: Đông giáp thửa 1002; Tây giáp thửa 158, 160; Nam giáp thửa 181, 184; Bắc giáp đường đất. (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

+ Thửa đất số 1002 (được hợp từ các thửa 166, 167) có diện tích 2.674m². Có tứ cận: Đông giáp thửa 168; Tây giáp thửa 1003; Nam giáp thửa 170, 181; Bắc giáp đường đất. (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

+ Thửa đất số 91 có diện tích 2.276m² có tứ cận: Đông giáp đường đất; Tây giáp thửa 90; Nam giáp thửa 118; Bắc giáp đường đất. (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

+ Thửa đất số 120 có diện tích 1.489m² có tứ cận: Đông giáp thửa 119; Tây giáp thửa 121, 122; Nam giáp đường đất; Bắc giáp thửa 89. (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Bà Nguyễn Thị C, bà Trần Ngọc L và ông Trần Văn K có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định.

II. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn H3 đối với bà Nguyễn Thị C về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị Lệ và ông Trần Văn Khánh về việc trả lại cho ông Trần Văn H3, bà Huỳnh Thị H4, ông Trần Văn H5, bà Trần Thanh Ph, ông Trần Ngọc Thanh T2, ông Trần Văn H5 phần đất có diện tích 1.154m² tại thửa đất số 152, tờ bản đồ 22 tọa lạc tại Ấp S, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Đất có tứ cận: Đông giáp thửa 153; Tây giáp đường đất và một phần thửa 152; Nam giáp thửa 191; Bắc giáp đường đất (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Các ông bà Trần Văn H3, Huỳnh Thị H4, Trần Văn H5, Trần Thanh Ph, Trần Ngọc Thanh T2, Trần Văn H5 có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn Trương Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 111/2016/DS-PT ngày 02/6/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2015/DS-ST ngày 04/12/2015 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng xét xử lại vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 21/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

I. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C và người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị C là bà Trần Ngọc L và ông Trần Văn K đối với ông Trương Văn T về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất”, cụ thể:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/12/2009 giữa ông Trần Văn Tr, bà Nguyễn Thị C và ông Trần Văn K với ông Trương Văn T, được công chứng theo số công chứng 13651, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng Công chứng D.

2. Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00321, CH00322, CH00323, CH00324, CH00329 được Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng cấp cùng ngày 28/5/2010 cho ông Trương Văn T.

Buộc Ngân hàng A có trách nhiệm giao nộp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00321, CH00322, CH00323, CH00324, CH00329 cấp cùng ngày 28/5/2010 cho ông Nguyễn Văn Thông để Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng hủy bỏ theo quy định.

3. Buộc ông Trương Văn T có trách nhiệm giao trả cho bà Trần Ngọc L và ông Trần Văn K phần đất diện tích 9.157m² thuộc tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại Ấp S, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương để sử dụng theo đúng quy định của pháp luật, cụ thể:

3.1. Thửa đất số 1003 (được hợp từ các thửa 161, 162, 163, 164, 165) có diện tích 2.718m² (có sơ đồ bản vẽ kèm theo), khu đất có tứ cận: Phía Đông giáp thửa 1002; phía Tây giáp thửa 158, 160; phía Nam giáp thửa 181, 184; phía Bắc giáp đường đất.

3.2. Thửa đất số 1002 (được hợp từ các thửa 166, 167) có diện tích 2.674m² (có sơ đồ bản vẽ kèm theo), khu đất có tứ cận: Phía Đông giáp thửa 168; phía Tây giáp thửa 1003; phía Nam giáp thửa 170, 181; phía Bắc giáp đường đất.

3.3. Thửa đất số 91 có diện tích 2.276m² (có sơ đồ bản vẽ kèm theo), khu đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường đất; phía Tây giáp thửa 90; phía Nam giáp thửa 118; phía Bắc giáp đường đất.

3.4. Thửa đất số 120 có diện tích 1.489m² (có sơ đồ bản vẽ kèm theo), khu đất có tứ cận: Phía Đông giáp thửa 119; phía Tây giáp thửa 121, 122; phía Nam giáp đường đất; phía Bắc giáp thửa 89.

4. Buộc bà Trần Kim T1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trương Văn T tổng số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Trường hợp bà Trần Kim T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì bà Trần Ngọc L và ông Trần Văn K (người thừa kế theo pháp luật của ông Trần Văn Tr và bà Nguyễn Thị C) phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, thanh toán cho ông Trương Văn T số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) trong tổng số tiền bà T1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông T.

5. Trên toàn bộ diện tích đất 9.157m² có các tài sản là nhà ở, công trình phụ và các loại cây trồng nhưng các bên đương sự không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

6. Bà Trần Ngọc L và ông Trần Văn K có quyền và nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định.

II. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn H3 đối với bà Nguyễn Thị C (người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà C là bà Trần Ngọc L và ông Trần Văn K) về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

1. Buộc bà Trần Ngọc L và ông Trần Văn K có trách nhiệm giao trả cho ông Trần Văn H3, bà Huỳnh Thị H4, ông Trần Văn H5, bà Trần Thanh Ph, ông Trần Ngọc Thanh T2 và ông Trần Văn H5 được quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 1.154m² tại thửa số 152, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp Suối Sắt, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ bản vẽ kèm theo), khu đất có tứ cận: Phía Đông giáp thửa 153; phía Tây giáp đường đất và một phần thửa 152; phía Nam giáp thửa 191; phía Bắc giáp đường đất.

2. Các ông bà Trần Văn H3, Huỳnh Thị H4, Trần Văn H5, Trần Thanh Ph, Trần Ngọc Thanh T2, Trần Văn H5 có quyền và nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

III. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A đối với Công ty TNHH Sản xuất - Thương Mại - Dịch vụ K về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

1. Buộc Công ty TNHH Sản xuất - Thương Mại - Dịch vụ K có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng A tổng số tiền tạm tính đến ngày 16/3/2018 là 617.408.250 đồng (sáu trăm mười bảy triệu bốn trăm lẻ tám nghìn hai trăm năm mươi đồng).

2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày mở phiên tòa xét xử sơ thẩm (ngày 17/3/2018), Công ty TNHH Sản xuất – Thương Mại - Dịch vụ K còn tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng trung hạn nội tệ số 01-10/KH/HĐTD ngày 27/10/2010 cho đến khi Công ty TNHH Sản xuất – Thương Mại - Dịch vụ K hoàn thành nghĩa vụ trả nợ. 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 A thì lãi suất mà Công ty TNHH Sản xuất – Thương Mại - Dịch vụ K phải tiếp tục thanh toán theo bản án sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng A.

3. Trường hợp Công ty TNHH Sản xuất – Thương Mại – Dịch vụ K không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì ông Trương Văn T và bà Nguyễn Thị Minh P phải thực hiện trách nhiệm bảo lãnh bằng tài sản khác của mình đối với Ngân hàng A theo đúng quy định của pháp luật.

IV. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng A đối với Công ty TNHH Sản xuất – Thương Mại - Dịch vụ K, ông Trương Văn T và bà Nguyễn Thị Minh P về việc yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp bảo đảm là các quyền sử dụng đất theo 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00321, CH00322, CH00323, CH00324, CH00329 đều được Ủy ban nhân dân huyện D cấp cùng ngày 28/5/2010 cho ông Nguyễn Văn Thông.

Ngoài ra bản án còn tuyên về cho phí đo đạc, định giá, án phí dân sự sơ thẩm, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 03/4/2018, bị đơn ông Trương Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C là bà Trần Ngọc L và ông Trần Văn K phải trả lại cho ông T số tiền 400.000.000 đồng đã nhận để chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà C cùng với lãi suất ngân hàng từ tháng 5 năm 2010 cho đến nay. Ngày 04/04/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng A kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu cho ngân hàng phát mãi tài sản bảo đảm là các quyền sử dụng đất theo 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trương Văn T để thu hồi nợ trong trường hợp Công ty TNHH Sản xuất – Thương Mại - Dịch vụ K không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ đối với ngân hàng.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 190/2018/DS-PT ngày 04/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng của bị đơn ông Trương Văn T.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng A.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 21/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 03/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

I. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C và người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C là bà Trần Ngọc L và ông Trần Văn K đối với ông Trương Văn T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 29/12/2009 giữa bà Nguyễn Thị C, ông Trần Văn Tr và ông Trần Văn K với ông Trương Văn T là vô hiệu.

- Buộc ông Trương Văn T có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Ngọc L và ông Trần Văn K số tiền 10.364.707.000 đồng (mười tỷ ba trăm sáu mươi bốn triệu bảy trăm lẻ bảy nghìn đồng).

- Buộc bà Trần Kim T1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trương Văn T tổng số tiền 802.300.000 đồng (tám trăm lẻ hai triệu ba trăm nghìn đồng).

- Buộc ông Trần Văn K thanh lý di dời các tài sản trồng năm 2015 gồm: 110 cây măng cụt; 20 cây dừa; 12 cây sầu riêng; 15 cây măng cầu xiêm; 04 cây bơ; 02 cây xoài; 02 cây chanh ra khỏi phần đất thuộc thửa 1003 tờ bản đồ 22, tọa lạc tại Ấp S, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương để hoàn trả đất lại cho ông T.

II. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn H3 (người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông H3 là bà Huỳnh Thị H4, ông Trần Văn H5, bà Trần Thanh Ph, ông Trần Ngọc Thanh T2, ông Trần Văn H5) đối với bà Nguyễn Thị C (người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà C là bà Trần Ngọc L và ông Trần Văn K) về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc bà Trần Ngọc L và ông Trần Văn K có trách nhiệm thanh toán cho bà Huỳnh Thị H4, ông Trần Văn H5, bà Trần Thanh Ph, ông Trần Ngọc Thanh T2, ông Trần Văn H5 số tiền 1.104.378.000 đồng (một tỷ một trăm lẻ bốn triệu ba trăm bảy mươi tám nghìn đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Bà Trần Ngọc L, ông Trần Văn K, bà Huỳnh Thị H4, ông Trần Văn H5, bà Trần Thanh Ph, ông Trần Ngọc Thanh T2, ông Trần Văn H5 có trách nhiệm bàn giao đất và tài sản trên đất cho ông T.

III. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A đối với Công ty TNHH Sản xuất - Thương Mại - Dịch vụ K về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

1. Buộc Công ty TNHH Sản xuất - Thương Mại - Dịch vụ K có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng A tổng số tiền tính đến ngày 03/3/2021 là 682.387.778 đồng (sáu trăm tám mươi hai triệu ba trăm tám mươi bảy nghìn bảy trăm bảy mươi tám đồng).

2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày 03/3/2021, Công ty TNHH Sản xuất – Thương Mại - Dịch vụ K còn tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng trung hạn nội tệ số 01-10/KH/HĐTD ngày 27/10/2010 cho đến khi Công ty TNHH Sản xuất – Thương Mại - Dịch vụ K hoàn thành nghĩa vụ trả nợ. 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 A thì lãi suất mà Công ty TNHH Sản xuất – Thương Mại - Dịch vụ K phải tiếp tục thanh toán theo bản án sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng A.

3. Trường hợp Công ty TNHH Sản xuất – Thương Mại - Dịch vụ K không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì ông Trương Văn T và bà Nguyễn Thị Minh P phải thực hiện trách nhiệm bảo lãnh bằng 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00321, CH00322, CH00323, CH00324, CH00329 đều được Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng đều được Ủy ban nhân dân huyện D cấp cùng ngày 28/5/2010 cho ông Trương Văn T đã thế chấp đối với Ngân hàng A theo đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm trả, quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/3/2021, bị đơn ông Trương Văn T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 16/3/2021, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C, đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn K và bà Trần Ngọc L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Trương Văn T là người kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn K và bà Trần Ngọc L tự nguyện thanh toán số tiền mà Công ty K còn nợ của Ngân hàng A - Chi nhánh tỉnh Bình Dương. Do nguyên đơn đã thay Công ty K thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng nên yêu cầu hủy các hợp đồng thế chấp và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn trên cơ sở hợp đồng vô hiệu. Đối với phần đất ông Trần Văn H3, Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải trả giá trị cho các thừa kế của ông H3 là không phù hợp vì đất của ông H3 là do cơ quan Nhà nước cấp nhầm cho nguyên đơn, ngân hàng cho vay không thẩm định tài sản thế chấp là lỗi ngân hàng nên nguyên đơn không đồng ý việc buộc nguyên đơn thanh toán giá trị cho các thừa kế của ông H3.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng A - Chi nhánh tỉnh Bình Dương, đồng ý với việc người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trả nợ thay Công ty K.

Ngày 27/7/2022, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C là bà Trần Ngọc L đã đến Ngân hàng A - Chi nhánh tỉnh Bình Dương

nộp tiền tất toán các khoản vay thay cho Công ty K với số tiền 730.734.125 đồng theo chứng từ giao dịch số hóa đơn 07270179000191. Ngân hàng A - Chi nhánh tỉnh Bình Dương đã hạch toán tạm treo số tiền trên để thực hiện theo quyết định của Tòa 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.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã bỏ sung những thiếu sót của lần xét xử trước.

Ông Phan Gia H1 có địa chỉ cư trú tại số A, khu phố Đ, phường B, thành phố Th, tỉnh Bình Dương (bút lục 679-650) nhưng Tòa án đã xác minh địa chỉ cư trú của ông H1 tại số A, ấp Đ, xã B, huyện Th, tỉnh Bình Dương là không đúng, dẫn đến không có kết quả. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định nơi cư trú của ông H1 không đúng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H1 trong quá trình tham gia tố tụng. Tuy nhiên, ông H1 không kháng cáo và việc giải quyết vụ án cũng không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H1. Do đó, cấp phúc thẩm cần xác định lại nơi cư trú của ông H1 cho phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn là người có kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ lần 02 nhưng vẫn vắng mặt không lý do thì bị coi như từ bỏ việc kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C là bà Trần Ngọc L và ông Trần Văn K đồng ý trả nợ thay cho Công ty K và được người đại diện hợp pháp của Ngân hàng A - Chi nhánh tỉnh Bình Dương chấp nhận. Trong thời gian Hội đồng xét xử nghị án, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C là bà Trần Ngọc L đã tất toán trả nợ thay khoản vay của Công ty K.

Đối với phần đất thuộc thửa 152 là phần đất nằm riêng biệt với các phần đất khác, có tổng giá trị là 1.104.378.000 đồng; có nguồn gốc do cha ông Trần Văn H3 khai phá từ sau ngày giải phóng năm 1975; gia đình ông H3 quản lý, sử dụng ổn định từ đó đến nay, không có tranh chấp, ông H3 có đăng ký, kê khai vào khoảng năm 1999 – 2000; ông Tr không đăng ký kê khai phần đất này. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thửa 152 là tài sản của ông H3 là có cơ sở (bút lục 458, 460, 561, 564, 692). Tại phiên tòa phúc thẩm, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C là bà Trần Ngọc L và ông Trần Văn K đã đồng ý trả nợ vay cho Ngân hàng A - Chi nhánh tỉnh Bình Dương và đã thực hiện xong nên tài sản sẽ được xóa thế chấp. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả cho ông H3 thửa 152 bằng giá trị là không cần thiết, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Hơn nữa, cả nguyên đơn và bị đơn đều đồng ý với yêu cầu của ông H3.

Xét về hợp đồng thế chấp giữa ông T và Ngân hàng A - Chi nhánh tỉnh Bình Dương: Do người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn đã tất toán khoản vay của Công ty K nên hợp đồng thế chấp giữa ông T, bà P chấm dứt.

Từ những phân tích trên, nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án chưa phù hợp với quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C là bà Trần Ngọc L và ông Trần Văn K sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn.

Ghi nhận sự tự nguyện của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C là bà Trần Ngọc L và ông Trần Văn K đồng ý trả nợ ngân hàng thay cho Công ty K.

Xác định lại nơi cư trú của ông Hòa.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn H3, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00321 ngày 28/5/2010 cấp cho ông Trương Văn T (không buộc nguyên đơn, bị đơn trả cho Hồng giá trị đất thửa 152).

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2009 giữa hộ bà Có với ông T; hủy 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00321, CH00322, CH00323, CH00324, CH00329 cấp cho ông T ngày 28/5/2010 và ông T trả lại quyền sử dụng trên cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C là bà Trần Ngọc L và ông Trần Văn K.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty K là ông Nguyễn Thanh L, ông Phan Gia H, bà Lâm Thị L1; người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H3 là ông Trần Văn H5, bà Trần Thanh Ph, ông Trần Ngọc Thanh T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Riêng người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty K là bà Cao Hồng Y, đồng thời cũng là người đại diện theo pháp luật của cháu Trần Phát Đ và cháu Trần Quốc Đ1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Bị đơn ông Trương Văn T có đơn kháng cáo và đã được Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông T theo quy định tại khoản 2 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Phần đất tranh chấp diện tích đo đạc thực tế 10.311m² thuộc các thửa số 91, 120, 152, 161, 162, 163, 164, 166, 167, tờ bản đồ số 22 tại Ấp S, xã T, huyện D đã được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02681QSĐĐ/QĐ-UB ngày 20/01/2004 đứng tên hộ ông Trần Văn Tr. Ngày 29/12/2009, bà C cùng ông Tr và ông K ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho ông Trương Văn T với giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng tại Phòng Công chứng D. Ngày 28/5/2010, ông T được UBND huyện D cấp 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00321 (thửa số 152), CH00322 (thửa số 91), CH00323 (gồm các thửa số 161, 162, 163, 164, 165), CH00324 (thửa số 120), CH00329 (thửa số 166 và thửa số 167). Ngày 21/01/2011, ông T và bà P thế chấp quyền sử dụng đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để bảo lãnh

cho Công ty K vay số tiền 465.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng, kể từ ngày 27/10/2010 đến ngày 27/10/2015 tại Ngân hàng A – Chi nhánh tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng thế chấp số 01-11/KH/HĐTC và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D ngày 21/01/2011.

[4] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 10.311m² tại Ấp S, xã T, huyện D; yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 29/12/2009 giữa bà C, ông Tr và ông K với ông T; yêu cầu hủy 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00321, CH00322, CH00323, CH00324, CH00329 do UBND huyện D cấp cùng ngày 28/5/2010 cho ông T; người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà C là bà L và ông K đồng ý trả lại diện tích 1.154m² tại thửa đất số 152 cho những người thừa kế của ông Trần Văn H3. Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 01/4/2014, ông H3 đã yêu cầu gia đình bà C trả lại quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 1.154m² tại thửa đất số 152, tờ bản đồ số 22 tại ấp S, xã T, huyện D. Theo đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 07/8/2017 của Ngân hàng A - Chi nhánh tỉnh Bình Dương đã yêu cầu Công ty K có nghĩa vụ thanh toán số tiền tạm tính đến ngày 16/3/2018 với tổng số tiền là 617.408.250 đồng (gồm 358.000.000 đồng tiền nợ gốc và 259.408.250 đồng tiền nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn). Trường hợp, Công ty K không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng A - Chi nhánh tỉnh Bình Dương được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên phát mãi tài sản bảo đảm thi hành án là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo 05 giấy nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T để thu hồi nợ.

[5] Xét đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ngày 29/12/2009, bà Nguyễn Thị C, ông Trần Văn Tr, ông Trần Văn K ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Trương Văn T. Theo nội dung hợp đồng thể hiện, bà C, ông Tr, ông K chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 10,431m² theo đo đạc thực tế là 10.311m² thuộc các thửa 91, 120, 152, 161, 162, 163, 164, 166, 167, tờ bản đồ số 22 tại Ấp S, xã T, huyện D, được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02681QSĐĐ/QĐ-UB ngày 20/01/2004 đứng tên hộ ông Trần Văn Tr với giá chuyển nhượng 400.000.000 đồng.

[5.1] Theo bà C và ông K thì việc ký tên, lăn tay vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2009 là nhằm mục đích cho bà Trần Kim T1 thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền của ông T, phạm vi vay 100.000.000 đồng. Bà C và gia đình bà C hoàn toàn không biết mặt ông T, không nhận tiền chuyển nhượng của ông T; ông T xác định việc ký hợp đồng chuyển nhượng là để đảm bảo cho việc bà T1 vay số tiền 400.000.000 đồng, ông T thừa nhận khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng D không có mặt ông Tr, bà C và ông K mà chỉ có bà T1; chữ ký, dấu vân tay của ông Tr, bà C và ông K đã có sẵn từ trước; ông T không giao tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Tr, bà C và ông K mà giao toàn bộ số tiền 400.000.000 đồng cho bà T1. Bà C cung cấp chứng cứ là bản photo “Giấy thỏa thuận” ngày 31/10/2010 được ký giữa ông T với bà T1 và bà L thể hiện nội dung: Ông Tr có cho bà T1 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền làm ăn. Ngày 29/12/2009, ông Tr, bà C và ông K cùng với ông T có đến Phòng Công chứng D để làm thủ tục ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng thực tế hợp đồng trên chỉ là hình thức mà đúng là bà T1 có vay của ông T số tiền là 400.000.000 đồng, do bà T1 không thực hiện việc trả nợ đúng hạn nên ông T đã làm

thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất. Bà T1 cam kết sẽ trả gốc và lãi cho ông T là 500.000.000 đồng trong thời hạn 04 tháng. Sau khi bà T1 trả hết số tiền trên cho ông T, ông T sẽ giao lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên trả lại cho ông Tr và bà C. Mặc dù chứng cứ “Giấy thỏa thuận ngày 31/10/2010” do bà C cung cấp chỉ là bản photo nhưng được ông T thừa nhận bản chính do ông T cất giữ đã bị thất lạc và thừa nhận chữ ký, nội dung của giấy thỏa thuận này, nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2009 là giả tạo, hợp đồng này nhằm mục đích che đậy hợp đồng dân sự vay tài sản 400.000.000 đồng giữa bà T1 với ông T nên bị vô hiệu là phù hợp theo quy định tại các Điều 122, 124, 127, 129 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[5.2] Theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực pháp luật, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của bộ luật này*”. Đối chiếu quy định viện dẫn trên thì giao dịch vay tiền giữa bà Trần Kim T1 và ông Trương Văn T có hiệu lực pháp luật. Bà T1 vay của ông T số tiền 400.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T1 có nghĩa vụ trả lại cho ông T số tiền vay 400.000.000 đồng là phù hợp theo quy định tại Điều 474 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Về lãi suất, theo Giấy thỏa thuận ngày 31/10/2010 thể hiện ngày 31/10/2010 bà T1 cam kết trả lãi và gốc cho ông T số tiền 500.000.000 đồng, trong thời hạn 04 tháng từ ngày 31/10/2010. Theo thỏa thuận này thể hiện tiền lãi đến ngày bà T1 lập thỏa thuận là 100.000.000 đồng (từ ngày 29/12/2009 đến 31/10/2010) là vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà T1 phải trả tiền lãi cho ông T theo mức lãi suất cơ bản do ngân hàng Nhà nước công bố là 9%/năm từ ngày 29/12/2009 đến ngày xét xử sơ thẩm 03/3/2021 là 11 năm 02 tháng 03 ngày với số tiền 402.300.000 đồng, là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[5.3] Ngày 27/7/2022, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C là bà Trần Thị L đã tự nguyện nộp vào tài khoản của Ngân hàng A - Chi nhánh tỉnh Bình Dương toàn bộ số nợ mà Công ty K đang còn nợ theo Hợp đồng tín dụng trung hạn nội tệ số 01-10/KH/HĐTD ngày 27/10/2010, phụ lục Hợp đồng tín dụng ngày 21/01/2011 với số tiền là 730.734.135 đồng và Ngân hàng A - Chi nhánh tỉnh Bình Dương đã hạch toán tạm treo số tiền trên. Như vậy, trong trường hợp này quyền lợi của Ngân hàng A - Chi nhánh tỉnh Bình Dương là người thứ ba ngay tình đã được đảm bảo. Do vậy, các tài sản mà ông Trương Văn T và bà Nguyễn Thị Minh P thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01-11/KH/HĐTC ngày 21/01/2011 để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng nêu trên đã chấm dứt. Như vậy, có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2009 giữa ông T với bà C, ông Tr và ông K bị vô hiệu dẫn đến việc UBND huyện D cấp 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00321, CH00322, CH00323, CH00324, CH00329 cùng ngày 28/5/2010 cho ông T là không đúng pháp luật nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 10.311m² thuộc các thửa số 91, 120, 152, 161, 162, 163, 164, 166, 167, tờ bản đồ số 22 tại Ấp S, xã T, huyện D và yêu cầu hủy 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00321, CH00322, CH00323, CH00324, CH00329 do UBND huyện D cấp cùng

ngày 28/5/2010 cho ông T là có căn cứ. Tuy nhiên, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ cũng như các chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2009 thì không có việc bàn giao tài sản chuyển nhượng cho ông Trương Văn T quản lý, sử dụng đất mà gia đình bà C là người quản lý, sử dụng đất đối với diện tích 9.157m² thuộc thửa 91, 120, 161, 162, 163, 164, 166, 167, tờ bản đồ số 22 tại Ấp S, xã T, huyện D, phần diện tích 1.154m² thuộc thửa 152 thì do gia đình ông H3 quản lý, sử dụng. Do vậy, giao cho các người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị C, ông Trần Văn Tr tiếp tục quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất diện tích nêu trên và có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định.

[5.4] Đối với tài sản trên diện tích 9.157m² thuộc các thửa số 91, 120, 161, 162, 163, 164, 166, 167, tờ bản đồ số 22 tại Ấp S, xã T, huyện D theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ gồm 334 cây cao su do bà C, bà L trồng năm 2010; 28 cây măng cụt do bà C, ông Tr trồng năm 1993; 04 cây dừa trồng năm 1990; 72 cây cao su do bà C trồng năm 2010; 04 cây dừa trồng năm 1980; 114 cây cao su trồng năm 2010; 11 cây măng cụt trồng năm 2003; 04 cây dâu trồng năm 1993; 110 cây măng cụt; 20 cây dừa; 12 cây sầu riêng; 15 cây măng cầu xiêm; 04 cây bơ; 02 cây xoài; 02 cây chanh; không có tài sản nào của ông T, các đương sự không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[6] Trong phần diện tích đo đạc thực tế 10.311m² thuộc các thửa số 91, 120, 152, 161, 162, 163, 164, 166, 167, tờ bản đồ số 22 tại Ấp S, xã T, huyện D, được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02681QSDĐ/QĐ-UB ngày 20/01/2004 đứng tên hộ ông Trần Văn Tr, có phần diện tích 1.154m² thuộc thửa 152 của ông Trần Văn H3 đăng ký, kê khai và quản lý, sử dụng. Ông H3 có yêu cầu độc lập, yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà C và ông Tr trả lại cho ông H3 thửa đất trên. Xét thấy, theo kết quả xác minh ngày 15/8/2018 (bút lục 457 – 460) thể hiện ông H3 là người kê khai đối với thửa 152, ông Tr không đăng ký, kê khai với thửa đất trên; theo kết quả xem xét, thẩm định thể hiện ông H3 là người quản lý, sử dụng đất; tại Văn bản số 1126/UBND-NC ngày 04/10/2028 thì UBND huyện D xác định đã cấp nhầm thửa 152 cho gia đình ông Tr. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H3 là phù hợp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định do ông T đã thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng A - Chi nhánh tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01-11/KH/HĐTC ngày 21/01/2011 nên buộc người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà C là bà L và ông K thanh toán giá trị là không phù hợp. Trong trường hợp này, hợp đồng thế chấp bị vô hiệu đối với quyền sử dụng đất thửa 152, tờ bản đồ 22, khi xác minh tài sản để cho vay thì ngân hàng đã không thực hiện đầy đủ trách nhiệm của mình trong việc thẩm tra đất và tài sản trên đất dẫn đến có tài sản thế chấp không thuộc quyền sử dụng của bên thế chấp. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, quyền sử dụng đất thửa 152, tờ bản đồ 22 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01-11/KH/HĐTC ngày 21/01/2011 đã chấm dứt và như tại đoạn [5.3] đã phân tích, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T trên cơ sở hợp đồng vô hiệu nên đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện bà C, ông Tr cũng như những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà C, ông Tr và bị đơn ông Trương Văn T không quản lý, sử dụng phần đất trên mà gia đình ông H3 quản lý, sử dụng đất từ trước đến nay. Do vậy, cần giao cho các người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H3 quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 1.154m²

thuộc thửa 152, tờ bản 22 và có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định.

[6] Xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng A - Chi nhánh tỉnh Bình Dương đối với Công ty K về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

[6.1] Đối với yêu cầu của Ngân hàng A – Chi nhánh tỉnh Bình Dương về việc buộc Công ty K phải thanh toán nợ gốc và nợ lãi với tổng số tiền tính đến ngày 03/3/2021 là 682.387.778 đồng, trong đó nợ gốc là 358.000.000 đồng, nợ lãi 324.387.778 đồng theo Hợp đồng cấp tín dụng trung hạn nội tệ số 01-10/KH/HĐTD ngày 27/10/2010, phụ lục Hợp đồng tín dụng ngày 21/01/2011. Xét thấy, Ngân hàng A – Chi nhánh tỉnh Bình Dương có cho Công ty K vay số tiền 2.000.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty K đã trả nợ vay được số tiền 1.642.000.000 đồng, số tiền còn lại là 358.000.000 đồng, từ ngày 20/7/2017 đến nay Công ty K không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ vay theo hợp đồng tín dụng đã ký nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty K phải thanh toán nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng A – Chi nhánh tỉnh Bình Dương với tổng số tiền tính đến 03/3/2021 với số tiền 682.387.778 đồng, là có căn cứ. Tuy nhiên, như tại đoạn [5.3] đã phân tích, ngày 27/7/2022, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C là bà Trần Ngọc L đã tự nguyện nộp vào tài khoản của Ngân hàng A - Chi nhánh tỉnh Bình Dương toàn bộ số nợ mà Công ty K đang còn nợ theo Hợp đồng cấp tín dụng trung hạn nội tệ số 01-10/KH/HĐTD ngày 27/10/2010, phụ lục Hợp đồng tín dụng ngày 21/01/2011 với số tiền là 730.734.135 đồng và Ngân hàng A - Chi nhánh tỉnh Bình Dương đã hạch toán tạm treo số tiền trên. Như vậy, đến tại thời điểm xét xử phúc thẩm, quyền lợi của Ngân hàng A – Chi nhánh tỉnh Bình Dương đã được giải quyết xong. Đối với số tiền mà người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà C là bà Trần Ngọc L đã trả nợ thay cho Công ty K thì có quyền khởi kiện Công ty K để yêu cầu Công ty K trả số tiền trên bằng một vụ án khác. Do nghĩa vụ nợ đã được tất toán nên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01-11/KH/HĐTC ngày 21/01/2011 chấm dứt theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[6.2] Đối với 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00321, CH00322, CH00323, CH00324, CH00329 do UBND huyện D cấp cùng ngày 28/5/2010 cho ông T thì hiện tại ngân hàng đang giữ nên ngân hàng có trách nhiệm giao lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho UBND huyện D để thực hiện thủ tục hủy theo quy định.

[7] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp. Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[8] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 12.155.530 đồng. Các đương sự phải chịu theo quy định tại Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Văn H3 theo quy định tại Điều 147

và điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Bà Nguyễn Kim T1 phải chịu án phí đối với việc xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội

Đối với yêu cầu độc lập của ngân hàng, tại phiên tòa phúc thẩm, đã được thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng nên không phát sinh việc phải chịu án phí.

Các bên đương sự không phải chịu án phí đối với yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Điều 147, khoản 2 Điều 148; Điều 157, Điều 165, Điều 296, khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 312, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều Điều 122, 124, 127, 129, 357, 474, 476 Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

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

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trương Văn T.

2. Chấp nhận kháng cáo của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị C là bà Trần Ngọc L và ông Trần Văn K.

2.1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 03/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, như sau:

2.1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C và người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị C là bà Trần Ngọc L và ông Trần Văn K đối với bị đơn ông Trương Văn T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/12/2009 giữa ông Trần Văn Tr, bà Nguyễn Thị C và ông Trần Văn K với ông Trương Văn T số công chứng 13651, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng Công chứng D là vô hiệu.

Giao cho bà Trần Ngọc L và ông Trần Văn K được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất 9.157m² thuộc tờ bản đồ số 22 tại Ấp S, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, cụ thể:

- Thửa đất số 1003 (được hợp từ các thửa 161, 162, 163, 164, 165) có diện tích 2.718m², khu đất có tứ cận: Phía đông giáp thửa 1002; phía Tây giáp thửa 158, 160; phía Nam giáp thửa 181, 184; phía Bắc giáp đường đất (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Thửa đất số 1002 (được hợp từ các thửa 166, 167) có diện tích 2.674m², khu đất có tứ cận: Phía Đông giáp thửa 168; phía Tây giáp thửa 1003; phía Nam giáp thửa 170, 181; phía Bắc giáp đường đất (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Thửa đất số 91 có diện tích 2.276m², khu đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường đất; phía Tây giáp thửa 90; phía Nam giáp thửa 118; phía Bắc giáp đường đất (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Thửa đất số 120 có diện tích 1.489m², khu đất có tứ cận: Phía Đông giáp thửa 119; phía Tây giáp thửa 121, 122; phía Nam giáp đường đất; phía Bắc giáp thửa 89 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00321, CH00322, CH00323, CH00324, CH00329 được Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng cấp cùng ngày 28/5/2010 cho ông Trương Văn T.

Buộc Ngân hàng A – Chi nhánh tỉnh Bình Dương có trách nhiệm giao nộp cho Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00321, CH00322, CH00323, CH00324, CH00329 cấp cùng ngày 28/5/2010 cho ông Trương Văn T để Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng hủy bỏ theo quy định.

Bà Trần Ngọc L và ông Trần Văn K có quyền và nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định.

Buộc bà Trần Kim T1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trương Văn T tổng số tiền vay 802.300.000 đồng (tám trăm lẻ hai triệu ba trăm nghìn đồng); trong đó nợ gốc là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), nợ lãi là 402.300.000 đồng (bốn trăm lẻ hai triệu ba trăm nghìn đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.1.2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn H3 (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H3 là bà Huỳnh Thị H4, ông Trần Văn H5, bà Trần Thanh Ph, ông Trần Ngọc Thanh T2, ông Trần Văn H5) đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị C (người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà C là bà Trần Ngọc L và ông Trần Văn K) về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Giao cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn H3 gồm bà Huỳnh Thị H4, ông Trần Văn H5, bà Trần Thanh Ph, ông Trần Ngọc Thanh T2 và ông Trần Văn H5 quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 1.154m² thuộc thửa số 152, tờ bản đồ số 22 tại ấp Suối Sắt, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, khu đất có tứ cận: Phía Đông giáp thửa 153; phía Tây giáp đường đất và một phần thửa 152; phía Nam giáp thửa 191; phía Bắc giáp đường đất (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Các ông, bà Huỳnh Thị H4, Trần Văn H5, Trần Thanh Ph, Trần Ngọc Thanh T2, Trần Văn H5 có quyền và nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

2.1.3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng A – Chi nhánh tỉnh Bình Dương đối với Công ty TNHH Sản xuất - Thương Mại - Dịch vụ K về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Ghi nhận sự tự nguyện của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị C là ông Trần Văn K và bà Trần Ngọc L về việc trả nợ thay cho Công ty TNHH Sản xuất - Thương Mại - Dịch vụ K đối với số tiền tính đến ngày 26/7/2022 là 730.734.125 (bảy trăm ba mươi triệu bảy trăm ba mươi bốn nghìn một trăm hai mươi lăm đồng).

Ngân hàng A – Chi nhánh tỉnh Bình Dương thu nợ toàn bộ số tiền gốc, lãi do bà Trần Ngọc L nộp để trả nợ thay cho Công ty TNHH Sản xuất - Thương Mại - Dịch vụ K đã được Ngân hàng A – Chi nhánh tỉnh Bình Dương hạch toán tạm treo theo chứng từ giao dịch số 07270179000191 ngày 27/7/2022.

Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01-11/KH/HĐTC ngày 21/01/2011 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng A- Chi nhánh Bình Dương và bên thế chấp là ông Trương Văn T và bà Nguyễn Thị Minh P chấm dứt từ ngày 28/7/2022.

2.1.4. Về chi phí tố tụng:

Bà Trần Ngọc L và ông Trần Văn K phải chịu số tiền 6.077.765 đồng (sáu triệu không trăm bảy mươi bảy nghìn bảy trăm sáu mươi lăm đồng) được khấu trừ vào tạm ứng chi phí đã nộp (đã nộp xong).

Ông Trương Văn T phải chịu số tiền 6.077.765 đồng (sáu triệu không trăm bảy mươi bảy nghìn bảy trăm sáu mươi lăm đồng). Do bà Nguyễn Thị C, bà Trần Ngọc L và ông Trần Văn K đã tạm ứng xong nên buộc ông Trương Văn T phải nộp để hoàn trả cho bà Trần Ngọc L và ông Trần Văn K.

2.1.5. Án phí sơ thẩm:

Ông Trương Văn T phải chịu số tiền 45.431.340 đồng (bốn mươi lăm triệu bốn trăm ba mươi một nghìn ba trăm bốn mươi đồng).

Bà Trần Kim T1 phải chịu số tiền 36.069.000 đồng (ba mươi sáu triệu không trăm sáu mươi chín nghìn đồng).

Bà Trần Ngọc L và ông Trần Văn K phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền 5.100.000 đồng (năm triệu một trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00281 ngày 15/01/2013 và số 09071 ngày 17/10/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho bà Trần Ngọc L và ông Trần Văn K số tiền tạm ứng án phí còn lại là 4.800.000 đồng (bốn triệu tám trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn H3 gồm các ông, bà Huỳnh Thị H4, Trần Văn H5, Trần Thanh Ph, Trần Ngọc Thanh T2, Trần Văn H5 số tiền 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 09871 ngày 01/4/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Hoàn trả cho Ngân hàng A số tiền 15.288.000 đồng (mười lăm triệu hai trăm tám mươi tám nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí,

lệ phí Tòa án số 0001441 ngày 15/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (do ông Phạm Thanh L nộp thay).

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Ngọc L không phải chịu. Hoàn trả cho bà Trần Ngọc L số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dẫn nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0045779 ngày 16/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Ông Trần Văn K không phải chịu. Hoàn trả cho ông Trần Văn K số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dẫn nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0045789 ngày 17/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Ông Trương Văn T không phải chịu. Hoàn trả cho ông Trương Văn T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dẫn nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0045775 ngày 15/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp Bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của 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 huyện Dầu Tiếng;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Dầu Một;
- TAND huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết