

Bản án số: 297/2024/DS-ST

Ngày: 13-9-2024

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phan Thị Hiền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Vương Thị Hồng Thanh;

2. Bà Trần Thị Ngọc.

- Thư ký phiên tòa: ông Phạm Anh Ly, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: bà **Bùi Thị Xuân Tinh**, Kiểm sát viên.

Vào ngày 13 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 563/2024/DS-ST ngày 30/7/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 403/2024/QĐXXST-DS ngày 15/8/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Tập đoàn C - Công ty cổ phần C; trụ sở: 236 N, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: bà Nguyễn Thanh Thanh N, sinh năm 1983; địa chỉ: B N, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 384/UQ-CSVN ngày 08/3/2022). **Có mặt.**

- Bị đơn: ông Đào Hồng K, sinh năm 1969 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970; cùng địa chỉ: D L, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Đào Hồng K: bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970; địa chỉ: D L, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 03/8/2024). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1977; địa chỉ: A L, khu phố C, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Hoàng Văn P, sinh năm 1978; địa chỉ: A L, khu phố C, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Tô Thị Hương M, sinh năm 1974; địa chỉ: 8 khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Ông Trịnh Quang H, sinh năm 1976 và bà Bùi Thị L, sinh năm 1981; địa chỉ: 5 khu phố C, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt

5. Ông Nguyễn Hữu Q, sinh năm 1983; địa chỉ: 3 đường E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Bà Ngô Thị Tường V, sinh năm 1967 và ông Đào Mạnh H1, sinh năm 1964; địa chỉ: tổ A, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Nguyễn Thanh Thanh N trình bày:

Ngày 05/10/2011, ông Đào Hồng K và bà Nguyễn Thị T ký hợp đồng tín dụng số 140/11/HĐNH-TCCS-TD vay của Công ty C nay đã sáp nhập vào Tập đoàn C - Công ty Cổ phần C (gọi tắt là Công ty C) số tiền 10.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất cho vay trong hạn 19,92%/năm, lãi suất quá hạn 29,88%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh vào ngày 01/12/2011 lãi suất trong hạn 22,44%/năm, lãi suất quá hạn 33,66%/năm; lãi suất cho vay được điều chỉnh vào ngày 01/01/2013 lãi suất trong hạn 15,00%/năm, lãi suất quá hạn 22,50%/năm; lãi suất cho vay được điều chỉnh vào ngày 15/5/2013 lãi suất trong hạn 14%/năm, lãi suất quá hạn 21,00%/năm; lãi suất cho vay được điều chỉnh vào ngày 01/04/2015 lãi suất trong hạn 10,00%/năm, lãi suất quá hạn 15,00%/năm.

Tài sản đảm bảo cho khoản nợ vay là 04 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (trong đó có 01 là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 088262, vào sổ số H 08904 nguyên đơn đã giải chấp thuộc hợp đồng thế chấp số 173A/11/HĐTC-TCCS-TD ngày 05/10/2011). Hiện nay còn các tài sản đảm bảo theo các hợp đồng thế chấp như sau:

1. Hợp đồng thế chấp số 173B/11/HĐTC-TCCS-TD ngày 05/10/2011:

* Tài sản 1: Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương), diện tích đất 3640,4m², thửa số: 1273, tờ bản đồ số C2.2, giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số AP 662258, số vào sổ: 05301 cấp ngày 30/10/2009 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp.

2. Hợp đồng thế chấp số 173C/11/HĐTC-TCCS-TD ngày 05/10/2011:

* Tài sản 2: Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thị trấn T, huyện T (nay là phường T, thành phố T), tỉnh Bình Dương, diện tích đất 3.395 m², thửa số: 366, tờ bản đồ số 18, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB202671, số vào sổ: CH00164 cấp ngày 20/5/2010 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp.

* Tài sản 3: Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thị trấn T, huyện T (nay là phường T, thành phố T), tỉnh Bình Dương, diện tích đất 2.506 m², thửa đất số: 367, tờ bản đồ số 18, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 202673, số vào sổ: CH00166 cấp ngày 20/5/2010 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp.

Thực hiện hợp đồng nêu trên, ngày 07/10/2011, ông Đào Hồng K và bà Nguyễn Thị T đã nhận đủ số tiền 10.000.000.000 đồng theo khế ước nhận nợ số 01. Ông Đào Hồng K và bà Nguyễn Thị T đã thanh toán hết số tiền gốc đã vay và còn nợ tiền lãi là 11.696.050.950 đồng. Nay Tập đoàn C - Công ty Cổ phần C đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Đào Hồng K và bà Nguyễn Thị T phải có trách nhiệm trả số tiền lãi còn nợ của hợp đồng tín dụng số 140/11/HĐNH-TCCS-TD ngày 05/10/2011 là 11.696.050.950 đồng. Trường hợp ông K và bà T không thanh toán tiền lãi còn nợ, nguyên đơn phải làm đơn yêu cầu thi hành án thì bị đơn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự. Trường hợp ông K và bà T không thanh toán thì nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên phát mãi các tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ.

Sau khi thế chấp cho nguyên đơn, ông K, bà T thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 366, tờ bản đồ số 18 tọa lạc phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên không thông báo cho nguyên đơn và không được nguyên đơn đồng ý. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu các giao dịch chuyển nhượng mua bán đất tọa lạc tại thị trấn T, huyện T (nay là phường T, thành phố T), tỉnh Bình Dương đối với diện tích đất 3.395 m², thuộc thửa đất số: 366, tờ bản đồ số 18, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB202671, số vào sổ: CH00164 cấp ngày 20/5/2010 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp cho ông K và bà T gồm: giao dịch mua bán đất được ký kết giữa ông Đào Hồng K và bà Nguyễn Thị T với ông Hoàng Văn P, ông Trịnh Quang H ngày 27/4/2015; giao dịch mua bán chuyển nhượng đất ký kết giữa ông Đào Hồng K và bà Nguyễn Thị T với ông Hoàng Văn P và bà Nguyễn Thị B ngày 16/9/2015; giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Hoàng Văn P và bà Nguyễn Thị B với ông Nguyễn Hữu Q ngày 14/02/2023; giao dịch chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Nguyễn Thị B với bà Tô Thị Hương M và ông Trịnh

Quang H ngày 24/5/2023. Nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên bố giao dịch vô hiệu.

- *Tại bản tự khai của bị đơn, ông Đào Hồng K và bà Nguyễn Thị T trình bày:* ông K và bà T đã ký hợp đồng tín dụng số 140/11/HĐNH-TCCS-TD ngày 05/10/2011 vay của Công ty C nay đã sát nhập Tập đoàn C-Công ty cổ phần. Để bảo đảm cho khoản vay, ông bà có thế chấp 04 quyền sử dụng đất theo các Hợp đồng thế chấp như sau:

1. Hợp đồng thế chấp số 173B/11/HĐTC-TCCS-TD ngày 05/10/2011: Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương), diện tích đất 3.640,4m², thửa số: 1273, tờ bản đồ số C2.2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 662258, số vào sổ: 05301 cấp ngày 30/10/2009 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp.

2. Hợp đồng thế chấp số 173C/11/HĐTC-TCCS-TD ngày 05/10/2011:

* Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Dương, diện tích đất 3.395 m², thửa đất số: 366, tờ bản đồ số 18, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB202671, số vào sổ: CH00164 cấp ngày 20/5/2010 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp.

* Quyền sử dụng đất tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, diện tích đất 2.506 m², thửa đất số: 367, tờ bản đồ số 18, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 202673, số vào sổ: CH00166 cấp ngày 20/5/2010 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp.

Ông K và bà T đã trả hết tiền nợ gốc, hiện nay ông bà còn nợ tiền lãi của hợp đồng tín dụng là 11.696.050.950 đồng.

Đối với diện tích đất 3.395 m², thuộc thửa đất số: 366, tờ bản đồ số 18, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB202671, số vào sổ: CH00164 cấp ngày 20/5/2010 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Năm 2015, ông K và bà T với bà B có thỏa thuận, ông bà chuyển nhượng cho bà B quyền sử dụng đất trên giá 1.700.000.000 đồng. Bà B đã thanh toán đủ tiền cho ông bà, ông bà đã giao đất cho bà B sử dụng, tài sản gắn liền với đất là do bà B xây dựng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng, bà B biết đất này ông K, bà T đã thế chấp để vay ngân hàng.

Đối với diện tích đất 2.506 m², thuộc thửa đất số: 367, tờ bản đồ số 18, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 202673, số vào sổ: CH00166 cấp ngày 20/5/2010 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp tọa lạc tại thị trấn T, huyện T (nay là phường T, thành phố T), tỉnh Bình Dương thì hiện nay ông bà là người quản lý và sử dụng. Tài sản gắn liền với đất là của ông bà, chưa bán, tặng cho hay cho ai thuê.

Đối với diện tích đất 3.640,4m², thuộc thửa đất số: 1273, tờ bản đồ số C2.2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 662258, số vào sổ: 05301 cấp

ngày 30/10/2009 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện D, (nay là khu phố T, phường T, thành phố D) tỉnh Bình Dương là quyền sử dụng đất của bà V. Hiện nay vợ chồng bà V là người quản lý sử dụng, chưa bán, tặng cho hay cho ai thuê.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả tiền thì ông K và bà T đồng ý thanh toán số tiền lãi còn nợ là 11.696.050.950 đồng cho nguyên đơn. Ông bà đề nghị nguyên đơn cho ông bà trả nợ mỗi quý là 500.000.000 đồng cho đến khi hết nợ. Trường hợp ông K và bà T không trả được nợ thì ông bà đồng ý cho nguyên đơn được quyền phát mãi tài sản đảm bảo để thanh toán khoản nợ.

Đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu các giao dịch chuyển nhượng mua bán đất tọa lạc tại thị trấn T, huyện T (nay là phường T, thành phố T), tỉnh Bình Dương, diện tích đất 3.395 m², thuộc thửa đất số: 366, tờ bản đồ số 18, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB202671, số vào sổ: CH00164 cấp ngày 20/5/2010 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp gồm: giao dịch mua bán đất được ký kết giữa ông Đào Hồng K và bà Nguyễn Thị T với ông Hoàng Văn P, ông Trịnh Quang H ngày 27/4/2015; giao dịch mua bán chuyển nhượng đất ký kết giữa ông Đào Hồng K và bà Nguyễn Thị T với ông Hoàng Văn P và bà Nguyễn Thị B ngày 16/9/2015; giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Hoàng Văn P và bà Nguyễn Thị B với ông Nguyễn Hữu Q ngày 14/02/2023; giao dịch chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Nguyễn Thị B với bà Tô Thị Hương M và ông Trịnh Quang H ngày 24/5/2023 thì ông K và bà T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông K và bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của tuyên bố các giao dịch dân sự vô hiệu. Trường hợp sau này phát mãi tài sản đảm bảo mà ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự thì ông K và bà T sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

- Tại bản tự khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Ngô Thị Tường V và ông Đào Mạnh H1 trình bày:

Thửa đất số 1273, tờ bản đồ số C2.2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 662258, số vào sổ: 05301 cấp ngày 30/10/2009 là tài sản của vợ chồng bà V, không có ai có công sức đóng góp để tạo lập nên tài sản này. Năm 2011, vợ chồng ông bà có ký hợp đồng thế chấp số 173B/11/HĐTC-TCCS-TD ngày 05/10/2011 với Công ty C để đảm bảo cho khoản vay của ông K và bà T tại Công ty C. Nay Công ty C khởi kiện yêu cầu ông K và bà T phải trả tiền vay của hợp đồng tín dụng số 140/11/HĐNH-TCCS-TD ngày 05/10/2011 thì bà V yêu cầu ông K và bà T phải trả nợ. Trường hợp ông K và bà T không trả nợ thì vợ chồng bà V, ông H1 đồng ý để Công ty C được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản đã thế chấp là thửa đất số: 1273, tờ bản đồ số C2.2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 662258, số vào sổ: 05301 cấp ngày 30/10/2009 để thanh toán nợ. Những cây trồng trên đất không do ai trồng, vì vậy, bà V không có ý kiến gì về các cây trồng trên đất.

- *Tại bản tự khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trịnh Quang H, bà Nguyễn Thị B, ông Hoàng Văn P trình bày:*

Ngày 16/9/2015, ông Đào Hồng K, bà Nguyễn Thị T với ông Trịnh Quang H, bà Nguyễn Thị B có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3395m² thuộc thửa đất số 366, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại thị trấn T, huyện T (nay là phường T, thành phố T), tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB202671, số vào sổ: CH00164 cấp ngày 20/5/2010 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Đào Hồng K và bà Nguyễn Thị T, giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 (một tỷ bảy trăm triệu) đồng. Đến nay, ông Trịnh Quang H, bà Nguyễn Thị B đã thanh toán hết số tiền theo thỏa thuận cho ông K và bà T. Do bà B và ông H thanh toán nhiều lần nên cũng đã trả cho ông K và bà T tiền lãi theo thỏa thuận. Ông K và bà T đã giao đất cho ông H và bà B sử dụng từ năm 2015 đến nay. Khi mua bán, bà B và ông H biết đất này ông K đã thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng. Ông K cam kết thời gian nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên, đến nay ông K chưa nhận lại được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thỏa thuận.

Năm 2023, do kinh tế gia đình khó khăn, bà B đã chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất nêu trên cho những người sau đây:

Ngày 14/2/2023, bà B và chồng là ông Hoàng Văn P ký "hợp đồng mua bán/chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" (viết tay) cho ông Nguyễn Hữu Q, giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng).

Ngày 24/5/2023, bà B đã ký "bản cam kết" (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất), cam kết chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Tô Thị Hương M với diện tích 200m² (trong đó: ngang 6m (chạy theo mặt đường đi của xóm) x dài 33,3m (chạy dọc từ mặt đường đá bi của xóm đến hết thửa đất), giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông H, bà B, ông P đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì ông H, bà B, ông P không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Trường hợp ông K và bà T vi phạm cam kết với ông H, bà B, ông P thì ông H, bà B, ông P sẽ yêu cầu khởi kiện bằng vụ án khác.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa bà B với bà M, bà B với ông Q thì bà B không yêu cầu Tòa án giải quyết. Trường hợp phát sinh tranh chấp thì bà B sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

- *Tại bản tự khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Hữu Q trình bày:*

Ông Q cùng góp vốn với bà Nguyễn Thị B để mua chung diện tích đất 3395 m², thửa đất số 366, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại thị trấn T, huyện T (nay là phường T, thành phố T), tỉnh Bình Dương giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB202671, số vào sổ: CH00164 cấp ngày 20/5/2010 do Ủy ban nhân dân huyện T (thành phố T), tỉnh Bình Dương của ông K và bà T. Tuy nhiên, ông Q có thỏa thuận để bà B là người trực tiếp giao dịch ký tên trên hợp đồng với ông K và bà T. Nay diện tích đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng, thì ông Q thống nhất lời khai và ý kiến của bà Nguyễn Thị B. Việc góp vốn giữa ông Q với bà B thì ông Q không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Nếu sau này có tranh chấp thì ông Q và bà B sẽ tự giải quyết với nhau hoặc sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

- *Đối với bà Tô Thị Hương M và bà Bùi Thị L:* sau khi Tòa án thụ lý vụ án đã tiến hành tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, yêu cầu bà M có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng bà M không có ý kiến, đồng thời cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì. Tòa án đã tổng đạt văn bản tố tụng yêu cầu bà M tham gia hòa giải nhưng bà M vắng mặt không có lý do. Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng yêu cầu bà M tham gia phiên tòa vào ngày 13/9/2024 nhưng vắng mặt không có lý do. Bà M có cung cấp đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Như vậy, việc giải quyết yêu cầu khởi kiện nguyên đơn được xem xét trên cơ sở chứng cứ do nguyên đơn cung cấp.

- *Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ:* Tài sản gắn liền với đất gồm:

1. Thửa đất số 366, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương gồm:

Tài sản của bà B và ông P như sau: nhà tạm có kết cấu mái tôn, nền bê tông xi măng, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, vách cột gỗ tạp + tôn + bạt + lưới B40 (nhà vệ sinh bên trong); nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu: tường gạch xây tô, ốp gạch men lửng, trần nhựa, nền gạch, mái tole, cửa sắt; nhà tạm có kết cấu: mái tôn, nền gạch men + bê tông xi măng, cột sắt hộp, kèo sắt hộp, vách B40 + gỗ + bạt; chuồng nuôi gia súc có kết cấu: nền bê tông xi măng, tường gạch xây tô lửng + cột gạch + cột sắt hộp, kèo sắt hộp, mái tôn; chuồng nuôi gia cầm có kết cấu: mái tôn, cột sắt hộp + gỗ tạp, kèo gỗ tạp, vách tôn, nền đất; hàng rào bằng tôn; hàng rào lưới B40 + cột sắt; hệ thống Biogas; sân bê tông xi măng; ao đào đất; 02 cây xoài, 01 cây mít, 03 cây tràm, 03 cây dừa, 01 cây vối, 01 cây ổi, 01 cây sabuche (từ 02-03 năm), 10 cây trứng cá, 01 cây lộc vừng, 01 cây si (từ 02-03 năm), 02 bụi chuối.

Tài sản ông H và bà L gồm: nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước (ốp gạch men lửng) khung cột gạch mái tôn, cửa sắt kéo (xây dựng cuối năm 2014); mái che có kết cấu: nền láng vữa xi măng, kèo sắt hộp, mái tôn (xây dựng năm 2014); chuồng nuôi gia súc có kết cấu: nền bê tông xi măng, tường gạch xây lửng + cột gạch + cột sắt hộp + cột sắt tròn, kèo sắt hộp, mái tôn (xây dựng năm 2015), hệ thống Biogas chăn nuôi.

2. Thừa đất số 367, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương gồm: 02 căn nhà tạm: căn nhà thứ nhất: mái và vách bằng tôn, nền bê tông. Căn nhà thứ hai: tường xây gạch không tô, mái tôn, nền bê tông, trên đất có 13 cây mít. Ao đào đất.

3. Thừa đất số 1273, tọa lạc tại phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương: không xây dựng tài sản, có vài cây chuối không xác định của ai.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:

Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung vụ án, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu giải quyết vắng mặt, vì vậy, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về quyền khởi kiện: Tại Hợp đồng tín dụng số 140/11/HĐNH-TCCS-TD ngày 05/10/2011 ký kết giữa Công ty C với ông Đào Hồng K và bà Nguyễn Thị T. Tại Quyết định số 1634/QĐ-TTg ngày 22/9/2015, quyết định về việc sát nhập Công ty C vào công ty mẹ - Tập đoàn C. Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần C có tên là Tập đoàn C-Công ty cổ phần. Do đó, Tập đoàn C- Công ty cổ phần C yêu cầu bị đơn thanh toán tiền nợ của hợp đồng tín dụng số 140/11/HĐNH-TCCS-TD ngày 05/10/2011 ký kết giữa Công ty C với ông Đào Hồng K và bà Nguyễn Thị T là phù hợp.

[3] Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất nội dung của hợp đồng tín dụng số 140/11/HĐNH-TCCS-TD ngày 05/10/2011; hợp đồng thế chấp số 173B/11/HĐTC-TCCS-TD ngày 05/10/2011; hợp đồng thế chấp số 173C/11/HĐTC-TCCS-TD ngày 05/10/2011, số tiền giải ngân theo hợp đồng tín dụng 10.000.000.000 đồng. Bị đơn đã thanh toán hết số tiền gốc là 10.000.000.000 đồng; số tiền lãi bị đơn còn nợ là 11.696.050.950 đồng. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét thấy, bị đơn ông Đào Hồng K và bà Nguyễn Thị T thừa nhận số tiền lãi còn nợ là 11.696.050.950 đồng và đồng ý thanh toán số tiền trên cho nguyên đơn, đây là sự tự nguyện của đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Nguyên đơn yêu cầu, trường hợp bị đơn không thanh toán tiền nợ, nguyên đơn phải làm đơn yêu cầu thi hành án thì kể từ thời điểm nguyên đơn có đơn yêu cầu

thi hành án, bị đơn phải chịu tiền lãi chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Xét thấy, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 173B/11/HĐTC-TCCS-TD ngày 05/10/2011, hợp đồng thế chấp số 173C/11/HĐTC-TCCS-TD ngày 05/10/2011 được ký kết giữa người có thẩm quyền với chủ sử dụng quyền sử dụng đất, đúng thủ tục, được đăng ký giao dịch bảo đảm nên phát sinh hiệu lực. Theo đó, bị đơn ông K và bà T đã dùng tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 366, 367 tờ bản đồ số 18 tọa lạc phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo hợp đồng thế chấp số 173C/11/HĐTC-TCCS-TD ngày 05/10/2011 của mình để đảm bảo cho khoản tiền vay. Bà V, ông H1 đã dùng tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1273, tờ bản đồ số C2.2 tọa lạc khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo hợp đồng thế chấp số 173B/11/HĐTC-TCCS-TD ngày 05/10/2011 để đảm bảo cho khoản tiền vay của ông K và bà T đối với hợp đồng tín dụng số 140/11/HĐNH-TCCS-TD ngày 05/10/2011. Trường hợp ông K và bà T không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Ông K, bà T, bà V, ông H1 đồng ý để cho nguyên đơn được quyền phát mãi tài sản đảm bảo trong trường hợp ông K và bà T không thanh toán được khoản nợ. Điều này phù hợp nội dung của hợp đồng thế chấp nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu thấy rằng:

Năm 2011, ông K và bà T đã thế chấp thửa đất số 366 tờ bản đồ số 18, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB202671, số vào sổ: CH00164 cấp ngày 20/5/2010 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp cho nguyên đơn để đảm bảo khoản vay tại Hợp đồng tín dụng số 140/11/HĐNH-TCCS-TD ngày 05/10/2011. Tuy nhiên, năm 2015, ông K và bà T lại thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B và ông H. Khi chuyển nhượng, bà B, ông H biết đất này đã thế chấp cho nguyên đơn để vay tiền nhưng vẫn tiến hành giao dịch chuyển nhượng không thông báo cho nguyên đơn và không được nguyên đơn đồng ý. Hình thức của giao dịch là các bên chỉ lập văn bản bằng giấy tay, chưa công chứng chứng thực. Theo quy định tại khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất*” và khoản 2 Điều 689 Bộ Luật dân sự năm 2005 quy định “*2. Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật*”. Theo quy định tại khoản 4 Điều 348 Bộ luật Dân sự năm 2005 “*Không được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 349 của Bộ luật này.*” và điểm b.3 Điều 2 Hợp đồng thế chấp

quyền sử dụng đất số 173C/11/HĐTC-TCCS-TD ngày 05/10/2011 thì ông K và bà T không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác khi chưa được bên nhận thế chấp đồng ý. Từ những phân tích trên có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng giữa bị đơn với bà B, ông H là vô hiệu. Do đó, giao dịch giữa bà B với ông Q và bà B với bà M là vô hiệu. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố giao dịch trên là vô hiệu là có cơ sở nên chấp nhận. Ông Q, bà B, ông H, bà M không yêu cầu Tòa án giải quyết việc hùn góp vốn, chuyển nhượng nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[7] Về việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự bị vô hiệu: Nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Tòa án đã thông báo bằng văn bản cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nếu có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì làm văn bản gửi cho Tòa án. Tuy nhiên, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu. Theo quy định về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; trừ trường hợp đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba. Trường hợp này, không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu không trốn tránh nghĩa vụ của nhà nước hay người thứ ba. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là những người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng không yêu cầu giải quyết, Tòa án đã ra thông báo yêu cầu các đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì làm thành văn bản gửi cho Tòa án nhưng các đương sự không cung cấp. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Trường hợp, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có tranh chấp về giải quyết hậu quả hợp đồng tuyên bố vô hiệu thì có quyền khởi kiện thành vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[8] Về tài sản gắn liền với đất: Khi thế chấp tài sản cho Ngân hàng, thừa đất thế chấp là đất trống không có tài sản gắn liền với đất. Tài sản gắn liền với đất phát sinh từ các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và bà T sau khi thế chấp tài sản. Do đó, tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không phải là tài sản thế chấp. Theo quy định tại mục 4 khoản 19 Điều 1 của Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo: *“Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất*

được phép tiếp tục sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất". Như vậy, tài sản có trên đất thế chấp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sẽ được xử lý theo quy định viện dẫn. Do tài sản gắn liền với đất không phải là tài sản thế chấp nên không thuộc trường hợp ưu tiên thanh toán, nên áp dụng khoản 3 Điều 218 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là giành quyền mua quyền sử dụng đất cho người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản về việc bán và các điều kiện bán tài sản thế chấp nếu hết thời hạn này mà họ không mua thì khi xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền nhận lại giá trị tài sản có trên đất tại thời điểm phát mãi.

[9] Tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 366, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương gồm:

Tài sản của bà B và ông P gồm: nhà tạm có kết cấu mái tôn, nền bê tông xi măng, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, vách cột gỗ tạp + tôn + bạt + lưới B40 (nhà vệ sinh bên trong); nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu: tường gạch xây tô, ốp gạch men lửng, trần nhựa, nền gạch, mái tole, cửa sắt; nhà tạm có kết cấu: mái tôn, nền gạch men + bê tông xi măng, cột sắt hộp, kèo sắt hộp, vách B40 + gỗ + bạt; chuồng nuôi gia súc có kết cấu: nền bê tông xi măng, tường gạch xây tô lửng + cột gạch + cột sắt hộp, kèo sắt hộp, mái tôn; chuồng nuôi gia cầm có kết cấu: mái tôn, cột sắt hộp + gỗ tạp, kèo gỗ tạp, vách tôn, nền đất; hàng rào bằng tôn; hàng rào lưới B40 + cột sắt; hệ thống Biogas, sân bê tông xi măng, ao đào đất, 02 cây xoài, 01 cây mít, 03 cây tràm, 03 cây dừa, 01 cây vối, 01 cây ổi, 01 cây sabuche (từ 02-03 năm), 10 cây trứng cá, 01 cây lộc vừng, 01 cây si (từ 02-03 năm), 02 bụi chuối.

Tài sản ông H và bà L gồm: nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước (ốp gạch men lửng) khung cột gạch mái tôn, cửa sắt kéo (xây dựng cuối năm 2014); mái che có kết cấu: nền láng vữa xi măng, kèo sắt hộp, mái tôn (xây dựng năm 2014); chuồng nuôi gia súc có kết cấu: nền bê tông xi măng, tường gạch xây lửng + cột gạch + cột sắt hộp + cột sắt tròn, kèo sắt hộp, mái tôn (xây dựng năm 2015), hệ thống Biogas chăn nuôi.

Vì vậy, khi phát mãi quyền sử dụng đất thì bà B, ông P, ông H và bà L được quyền nhận lại giá trị tài sản tại thời điểm phát mãi.

[10] Tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 367, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương gồm: 02 căn nhà tạm: Căn nhà thứ nhất: mái và vách bằng tôn, nền bê tông. Căn nhà thứ hai: tường xây gạch không tô, mái tôn, nền bê tông, trên đất có 03 cây mít; ao đào đất; 10 cây mít là tài sản của ông K và bà T, vì vậy, khi phát mãi quyền sử dụng đất thì ông K và bà T được nhận lại giá trị tài sản tại thời điểm phát mãi.

[11] Tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1273, tọa lạc tại phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương: không xây dựng tài sản, có vài cây chuối không xác định của ai. Bà V là người đang quản lý, sử dụng đất. Vì vậy, khi phát mãi quyền sử dụng đất thì bà V được nhận lại giá trị tài sản tại thời điểm phát mãi.

[12] Từ những phân tích trên, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An là phù hợp.

[13] Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn phải chịu theo quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[14] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc: bị đơn phải chịu 5.000.000 đồng và có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn.

[15] *Vì các lẽ trên,*

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 92, Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 238 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Điều 128, 348, 411, 689 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Điều 218 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 106 và Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017);

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tập đoàn C - Công ty cổ phần với bị đơn ông Đào Hồng K và bà Nguyễn Thị T.

1.1. Buộc ông Đào Hồng K và bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm thanh toán cho Tập đoàn C - Công ty cổ phần tiền lãi còn nợ của hợp đồng tín dụng số 140/11/HĐNH-TCCS-TD ngày 05/10/2011 là 11.696.050.950 (mười một tỷ sáu trăm chín mươi sáu triệu không trăm năm mươi nghìn chín trăm năm mươi) đồng.

Kể từ ngày Tập đoàn C - Công ty cổ phần có đơn yêu cầu thi hành án, ông Đào Hồng K và bà Nguyễn Thị T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền trên thì còn phải chịu 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 chậm thi hành án.

Trường hợp ông Đào Hồng K và bà Nguyễn Thị T không thanh toán nợ, Tập đoàn C - Công ty cổ phần được quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự

có thẩm quyền phát mãi tài sản để thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp số 173B/11/HĐTC-TCCS-TD ngày 05/10/2011, hợp đồng thế chấp số 173C/11/HĐTC-TCCS-TD ngày 05/10/2011 gồm:

Quyền sử dụng đất diện tích đất 3.640,4m², thuộc thửa đất số: 1273, tờ bản đồ số C2.2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 662258, số vào sổ: 05301 cấp ngày 30/10/2009 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp và cây trồng trên đất là cây chuối.

Quyền sử dụng đất diện tích 3.395 m² thuộc thửa đất số 366, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thị trấn T, huyện T (nay là phường T, thành phố T), tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB202671, số vào sổ: CH00164 cấp ngày 20/5/2010 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp và các tài sản gắn liền với đất gồm: nhà tạm có kết cấu mái tôn, nền bê tông bằng xi măng, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, vách cột gỗ tạp + tôn + bạt + lưới B40 (nhà vệ sinh bên trong). Nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu: tường gạch xây tô, ốp gạch men lửng, trần nhựa, nền gạch, mái tole, cửa sắt; nhà tạm có kết cấu: mái tôn, nền gạch men + bê tông xi măng, cột sắt hộp, kèo sắt hộp, vách B40 + gỗ + bạt; chuồng nuôi gia súc có kết cấu: nền bê tông xi măng, tường gạch xây tô lửng + cột gạch + cột sắt hộp, kèo sắt hộp, mái tôn; chuồng nuôi gia cầm có kết cấu: mái tôn, cột sắt hộp + gỗ tạp, kèo gỗ tạp, vách tôn, nền đất; hàng rào bằng tôn; hàng rào lưới B40 + cột sắt; nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước (ốp gạch men lửng) khung cột gạch mái tôn, cửa sắt kéo (xây dựng cuối năm 2014); mái che có kết cấu: nền láng vữa xi măng, kèo sắt hộp, mái tôn (xây dựng năm 2014), chuồng nuôi gia súc có kết cấu: nền bê tông xi măng, tường gạch xây lửng + cột gạch + cột sắt hộp + cột sắt tròn, kèo sắt hộp, mái tôn (xây dựng năm 2015), hệ thống Biogas chăn nuôi, hệ thống Biogas, sân bê tông xi măng, ao đào đất, 02 cây xoài, 01 cây mít, 03 cây tràm, 03 cây dừa, 01 cây vôi, 01 cây ổi, 01 cây sabuche (từ 02-03 năm), 10 cây trứng cá, 01 cây lộc vừng, 01 cây si (từ 02-03 năm), 02 bụi chuối.

Quyền sử dụng đất diện tích 2.506 m², thuộc thửa đất số: 367, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thị trấn T, huyện T (nay là phường T, thành phố T), tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 202673, số vào sổ: CH00166 cấp ngày 20/5/2010 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương và các tài sản gắn liền với đất gồm: căn nhà có kết cấu: mái và vách bằng tôn, nền bê tông; căn nhà có kết cấu: tường xây gạch không tô, mái tôn, nền bê tông; 13 cây mít; ao đào đất.

Bà Nguyễn Thị B và ông Hoàng Văn P được quyền nhận lại giá trị tài sản tại thời điểm phát mãi như sau: nhà tạm có kết cấu mái tôn, nền bê tông xi măng, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, vách cột gỗ tạp + tôn + bạt + lưới B40 (nhà vệ sinh bên trong); nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu: tường gạch xây tô, ốp gạch men

lững, trần nhựa, nền gạch, mái tole, cửa sắt; nhà tạm có kết cấu: mái tôn, nền gạch men + bê tông xi măng, cột sắt hộp, kèo sắt hộp, vách B40 + gỗ + bạt; chuồng nuôi gia súc có kết cấu: nền bê tông xi măng, tường gạch xây tô lững + cột gạch + cột sắt hộp, kèo sắt hộp, mái tôn; chuồng nuôi gia cầm có kết cấu: mái tôn, cột sắt hộp + gỗ tạp, kèo gỗ tạp, vách tôn, nền đất; hàng rào bằng tôn; hàng rào lưới B40 + cột sắt; hệ thống Biogas, sân bê tông xi măng, ao đào đất, 02 cây xoài, 01 cây mít, 03 cây tràm, 03 cây dừa, 01 cây vôi, 01 cây ổi, 01 cây sabuche (từ 02-03 năm), 10 cây trứng cá, 01 cây lộc vùng, 01 cây si (từ 02-03 năm), 02 bụi chuối.

Ông Trịnh Văn H2 và bà Bùi Thị L được quyền nhận lại giá trị tài sản tại thời điểm phát mãi như sau: nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước (ốp gạch men lững) khung cột gạch mái tôn, cửa sắt kéo (xây dựng cuối năm 2014); mái che có kết cấu: nền láng vữa xi măng, kèo sắt hộp, mái tôn (xây dựng năm 2014); chuồng nuôi gia súc có kết cấu: nền bê tông xi măng, tường gạch xây lững + cột gạch + cột sắt hộp + cột sắt tròn, kèo sắt hộp, mái tôn (xây dựng năm 2015), hệ thống Biogas chăn nuôi.

Bà Ngô Thị Tường V và ông Đào Mạnh H1 được nhận lại giá trị tài sản tại thời điểm phát mãi gồm: cây chuối.

Ông Đào Hồng K và bà Nguyễn Thị T được nhận giá trị tài sản tại thời điểm phát mãi gồm: căn nhà có kết cấu: mái và vách bằng tôn, nền bê tông; căn nhà có kết cấu: tường xây gạch không tô, mái tôn, nền bê tông; ao đào đất; 13 cây mít.

Giành quyền ưu tiên cho bà B, ông H2, ông P và bà L được quyền ưu tiên mua quyền sử dụng đất diện tích 3.395 m² thuộc thửa đất số 366, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thị trấn T, huyện T (nay là phường T, thành phố T), tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB202671, số vào sổ: CH00164 cấp ngày 20/5/2010 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp, trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản về việc bán và các điều kiện bán tài sản thế chấp.

1.2. Tuyên bố các giao dịch dân sự sau đây là vô hiệu: giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Đào Hồng K và bà Nguyễn Thị T với ông Hoàng Văn P, ông Trịnh Quang H ngày 27/4/2015; giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Đào Hồng K và bà Nguyễn Thị T với ông Hoàng Văn P và bà Nguyễn Thị B ngày 16/9/2015; giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Hoàng Văn P và bà Nguyễn Thị B với ông Nguyễn Hữu Q ngày 14/02/2023; giao dịch chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Nguyễn Thị B với bà Tô Thị Hương M và ông Trịnh Quang H ngày 24/5/2023.

Về hậu quả pháp lý tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, đương sự không yêu cầu nên Tòa án không xem xét giải quyết. Các đương sự liên quan đến tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: ông Đào Hồng K và bà Nguyễn Thị T phải chịu 119.696.051 (một trăm mười chín triệu sáu trăm chín mươi sáu nghìn không trăm năm mươi một) đồng án phí có giá ngạch và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí không có giá ngạch; tổng cộng: 119.996.051 (một trăm mười chín triệu chín trăm chín mươi sáu nghìn không trăm năm mươi một) đồng.

Trả lại cho Tập đoàn C - Công ty cổ phần tiền tạm ứng án phí còn thừa là 61.010.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0029118 ngày 15/8/2019 (300.000 đồng đã được khấu trừ tại bản án dân sự số 263/2024/DS-ST ngày 27/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương) và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0001322 ngày 30/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc: ông Đào Hồng K và bà Nguyễn Thị T phải chịu 5.000.000 (năm triệu) đồng, có trách nhiệm thanh toán cho Tập đoàn C - Công ty cổ phần.

4. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Dĩ An;
- CCTHA DS thành phố Dĩ An;
- Đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Hiền