

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẾN CÁT
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 164/2024/DS-ST

Ngày: 20-9-2024

V/v: Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng ủy quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp tài sản; Hợp đồng tín dụng; yêu cầu hủy chỉnh lý biến động trên trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẾN CÁT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Cẩm Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lương Thanh Nhàn;

Bà Nguyễn Kim Lý.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trung – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 287/2024/TLST- DS ngày 22 tháng 5 năm 2024 về: “Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng ủy quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp tài sản; tranh chấp Hợp đồng tín dụng; yêu cầu hủy chỉnh lý biến động trên trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2024/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 14/QĐST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1970; địa chỉ: Số nhà C, tổ A, khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- Bị đơn: Ông Phạm Thanh T1, sinh năm 1985; địa chỉ nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số A, tổ H, đường P, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ nơi đăng ký tạm trú: Số D, đường T, phường H, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trịnh Trung T2, sinh năm 1984; địa chỉ: Số B, Chung cư B, đường D, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

2. Ông Lê Minh H, sinh năm 1980; địa chỉ: Số A, lô Y, Chung cư N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3. Ông Tạ Hồng N, sinh năm 1982; địa chỉ: Số E, đường N, phường D, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (đã chết vào ngày 16/01/2024).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Tạ Hồng N:

- Bà Đinh Thị D, sinh năm 1958; thường trú tại: Thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng, là mẹ của ông Tạ Hồng N; vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1987; thường trú tại: Số nhà A, đường H, tổ dân phố E, khu phố D, phường I, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, là vợ của ông Tạ Hồng N; vắng mặt.

- Cháu Tạ Hồng A, sinh ngày 13/01/2013; thường trú tại: Số nhà A, đường H, tổ dân phố E, khu phố D, phường I, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, là con của ông Tạ Hồng N - Do bà Nguyễn Thị N1 là mẹ của cháu Tạ Hồng A đại diện theo pháp luật; vắng mặt.

4. Ngân hàng N4; địa chỉ: Số B, đường L, quận B, Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N4: Ông Vũ Thiện T3, sinh năm 1977 – Giám đốc Ngân hàng N4 – Chi nhánh N5; địa chỉ liên hệ: Số B, đường H, phường E, quận F, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Quyết định ủy quyền số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022); có mặt.

5. Bà Nguyễn Kiều K, sinh năm 1990; địa chỉ: Số B, Chung cư B, đường D, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

6. Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1; địa chỉ trụ sở: Số B, đường T, phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1: Ông Phạm Thanh T1, sinh năm 1985; địa chỉ nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số A, tổ H, đường P, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ nơi đăng ký tạm

trú: Số D, đường T, phường H, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo pháp luật; có mặt.

7. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S; địa chỉ trụ sở: Thửa đất số 753-143, tờ bản đồ số 49, khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1970; địa chỉ: Số nhà C, tổ A, khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo pháp luật; có mặt.

8. Công ty Trách nhiệm hữu hạn H4; địa chỉ trụ sở: Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 15, ấp B, xã P, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Công ty Trách nhiệm hữu hạn H4: Bà Châu Thị G, sinh năm 1988; địa chỉ nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Ấp F, xã V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang; tạm trú: 453/51/90, đường L, khu H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo pháp luật; vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

9. Văn phòng C; địa chỉ trụ sở: Số A, Đại lộ B, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng C: Ông Bùi Thái G1 – Trưởng văn phòng, là người đại diện theo pháp luật; vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

10. Văn phòng C1; địa chỉ trụ sở: Số A, đường Đ, khu B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng C1: Bà Trần Thị Thanh M – Trưởng văn phòng, là người đại diện theo pháp luật; vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

11. Bà Phạm Thị Q, sinh năm 1997; địa chỉ: Số nhà C, tổ A, khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

12. Ông Nguyễn Trần Nhật H1, sinh năm 1999; địa chỉ: Số nhà C, tổ A, khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

13. Bà Tống Thị Thùy L, sinh năm 1987; địa chỉ: Số nhà C, tổ A, khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

14. Bà Dương Thị Kim H2, sinh năm 1989; địa chỉ: Số nhà C, tổ A, khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

15. Ông Nguyễn Minh N2, sinh năm 1992; địa chỉ: Số nhà C, tổ A, khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

16. Cháu Nguyễn Thành Đ, sinh năm 2012; địa chỉ: Số nhà C, tổ A, khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Thành Đ:

Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1970; địa chỉ: Số nhà C, tổ A, khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương, là cha của em Nguyễn Thành Đ; có mặt.

Bà bà Dương Thị Kim H2, sinh năm 1989; địa chỉ: Số nhà C, tổ A, khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương, là mẹ của em Nguyễn Thành Đ; vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

17. Ông Phạm Thanh T1, sinh năm 1985; địa chỉ nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số A, tổ H, đường P, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ nơi đăng ký tạm trú: Số D, đường T, phường H, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 28 tháng 7 năm 2022 và lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Giữa ông và ông Trịnh Trung T2, ông Lê Minh H có quen biết nhau. Khoảng đầu năm 2018, do khó khăn về tài chính, ông có vay của ông T2, ông H số tiền 7.000.000.000 đồng (trong đó ông H, ông T2 mỗi người bao nhiêu ông không biết), lãi suất 5%/tháng, khi vay không có lập giấy tờ. Để đảm bảo khoản vay, ông T2, ông H yêu cầu ông lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của ông cho ông T2, ông H, ông đồng ý. Theo đó:

- Ông đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Minh H đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 753, tờ bản đồ số 49, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn với đất số BX194693, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH04039, do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/11/2014 và quyền sử dụng đất thuộc thửa số 143, tờ bản đồ số 49, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn với đất số BP128564, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH03572, do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/02/2014. Việc chuyển nhượng đã được cập nhật, điều chỉnh trang tư sang tên cho ông H vào ngày 24/7/2018.

- Ông ký hợp đồng ủy quyền cho ông Lê Minh H để ông H lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Trung T2 và đã được cập nhật, điều chỉnh trang tư sang tên cho ông T2.

Việc lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông H, ông T2 nhằm mục đích để đảm bảo khoản nợ 7.000.000.000 đồng của ông H, ông T2 cho ông T vay. Việc vay tiền này, giữa các bên không có lập giấy tờ xác nhận.

Sau 6 tháng kể từ khi vay, giữa ông với ông T2, ông H tính tiền lãi bằng lời nói, không lập văn bản, tổng tiền lãi của số nợ 7.000.000.000 đồng là 2.600.000.000 đồng. Ông tổng nợ với ông H là 9.600.000.000 đồng, ông H có trách nhiệm trả tiền cho ông T2, ông T2 sang tên lại thửa đất số 380 cho ông H, việc thỏa thuận này không lập giấy tờ. Như vậy, tổng số tiền ông nợ ông H là 9.600.000.000 đồng, gồm 7.000.000.000 đồng tiền gốc, 2.600.000.000 đồng tiền lãi; ông T2 đã lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 380 cho ông H, đã được cập nhật, điều chỉnh trang tư sang tên cho ông H vào ngày 27/7/2018.

Ngày 29/9/2018, ông tiếp tục vay của ông Tạ Hồng N số tiền 12.000.000.000 đồng để trả cho ông H, có giấy vay nợ tiền (không đề ngày), hiện ông chỉ giữ giấy photo, bản chính ông N giữ. Trong ngày 29/9/2018, ông dùng số tiền 12.000.000.000 đồng để trả cho ông H số tiền 9.600.000.000 đồng. Tại thời điểm này, ông N yêu cầu ông phải sang tên 03 thửa đất hiện ông H đứng tên cho ông N, nhằm để đảm bảo khoản vay 12.000.000.000 đồng nêu trên, ông và ông H đồng ý, theo đó ông H có lập cho ông B thỏa thuận đề ngày 29/9/2018 với nội dung ông trả đủ cho ông H 9.600.000.000 đồng, ông H ký ủy quyền lại 03 thửa đất số 143, 753, 380, cùng tờ bản đồ số 49 cho ông N. Việc thỏa thuận ký ủy quyền để đảm bảo khoản vay của ông N không có lập giấy tờ.

Sau khi ông H ký ủy quyền cho ông N (thông tin này ông chỉ được biết là ký ủy quyền ở Văn phòng C1, còn văn bản ủy quyền có hay không thì ông không được tiếp cận nên không biết), ông phát hiện ông N chuyển nhượng 03 thửa đất trên cho ông Phạm Thanh T1, ông T1 thế chấp vay ngân hàng, lúc này ông không đồng ý, vì thực tế ông không chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ vay tiền và lập Hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo khoản vay. Do đó, giữa ông với ông N, ông T1 lập Biên bản thỏa thuận ngày 22/10/2018, với nội dung ông xác định có vay của ông T1 là 14.000.000.000 đồng (trong đó chỉ có 12.000.000.000 đồng tiền vay gốc, còn lại là tiền lãi ông N yêu cầu kê lên thành 14.000.000.000 đồng), đồng thời các bên thống nhất đến ngày 22/10/2020 thì ông đưa cho ông T1 20.000.000.000 đồng để ông T1 sang tên 03 thửa đất lại cho

ông, đến ngày 22/10/2010 nếu ông không giao tiền thì sẽ không còn giá 20.000.000.000 đồng nữa.

Ngoài ra, trước thời điểm lập Biên bản nêu trên thì 03 thửa đất đã sang tên cho ông T1, ông T1 vay tiền của Ngân hàng N4 – Chi nhánh N5 và thế chấp 03 thửa đất nêu trên cho Ngân hàng này; thời điểm này ông xác nhận có ký Văn bản thỏa thuận, số chứng thực 65, quyền số 01/2018-SCT/CK, CD ngày 22/10/2018 tại Văn phòng C2 Mới, thể hiện nội dung ông chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên cùng với tài sản gắn liền với đất cho ông T1, thực tế văn bản này ông N đưa cho ông ký để cho ông T1 hợp thức thế chấp tại ngân hàng.

Mặt khác, trong quá trình vay tiền, ông có trả nhiều lần tiền lãi cho ông N, có chứng từ, cụ thể: Biên nhận ngày 11/4/2019 trả lãi 800.000.000 đồng; Giấy nộp tiền ngày 01/11/2019 trả lãi 100.000.000 đồng; Giấy nộp tiền ngày 02/10/2019 trả lãi 200.000.000 đồng; Giấy nộp tiền ngày 30/7/2019 trả lãi 200.000.000 đồng; Ủy nhiệm chi ngày 11/7/2019 trả lãi 100.000.000 đồng và 400.000.000 đồng ông chuyển trả lãi qua ứng dụng trên điện thoại. Tất cả các khoản tiền lãi này là ông trả cho khoản vay 14.000.000.000 đồng theo Biên bản thỏa thuận ngày 22/10/2018 và trả cho ông N, do ông N và ông T1 tự thỏa thuận với nhau và yêu cầu ông chuyển tiền lãi cho ông N.

Về tài sản hiện ông T1 đang thế chấp Ngân hàng N4 – Chi nhánh N5 gồm thửa đất 143, 573, 380, ông, không liên quan đến ai. Hiện các thửa đất này ông đang trực tiếp quản lý từ khi nhận chuyển nhượng năm 2014 cho đến nay, ông đã xây nhà xưởng, nhà ở công nhân, thành lập Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S do ông là người đại diện theo pháp luật. Trên thửa đất gia đình ông và con ông cùng sinh sống trên đất; khi ông T1 thế chấp tài sản tại ngân hàng, ngân hàng hoàn toàn không đến xem xét, thẩm định tài sản theo quy định.

Nay do Đơn khởi kiện ông yêu cầu chưa đầy đủ và do đo đạc diện tích tăng thêm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông xác định và bổ sung yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

- Đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 380, tờ bản đồ số 49, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn với đất số BP128566, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH03574, do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/02/2014: Tuyên vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 012351, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 29/6/2018 ký kết giữa ông Lê Minh H (ông Nguyễn Văn T ủy quyền cho ông Lê Minh H tham gia ký kết hợp đồng) với ông Trịnh Trung T2; tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 013418, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD công

chứng ngày 01/8/2018 ký kết giữa ông Trịnh Trung T2, bà Nguyễn Kiều K với ông Lê Minh H, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11058, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 28/9/2018 ký kết giữa ông Lê Minh H với ông Phạm Thanh T1, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 6221LCL201800184 ngày 16/10/2018, ký kết giữa ông Phạm Thanh T1 với Ngân hàng N4- Chi nhánh N5. Tuyên hủy chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo các hồ sơ số 003574.CN.003 ngày 27/7/2018, số 003574.CN.004 ngày 09/8/2018, số 003574.CN.005 ngày 11/10/2018;

- Đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 143, tờ bản đồ số 49, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn với đất số BP128564, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH03572, do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/02/2014: Tuyên vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 010511, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 22/5/2018 ký kết giữa ông Nguyễn Văn T với ông Lê Minh H, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11057, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 28/9/2018 ký kết giữa ông Lê Minh H với ông Phạm Thanh T1, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 6221LCL201800186 ngày 16/10/2018, ký kết giữa ông Phạm Thanh T1 với Ngân hàng N4 - Chi nhánh N5. Tuyên hủy đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo các hồ sơ số 003572.CN.004 ngày 24/7/2018, số 003572.CN.005 ngày 11/10/2018;

- Đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 753, tờ bản đồ số 49, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn với đất số BX194693, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH04039, do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/11/2014: Tuyên vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 010500, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 22/5/2018 ký kết giữa ông Nguyễn Văn T với ông Lê Minh H, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11059, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 28/9/2018 ký kết giữa ông Lê Minh H với ông Phạm Thanh T1, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 6221LCL201800187 ngày 16/10/2018, ký kết giữa ông Phạm Thanh T1 với Ngân hàng N4- Chi nhánh N5. Tuyên hủy đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo các

hồ sơ số 004039.CN.004 ngày 24/7/2018, số 003572.CN.004 ngày 24/7/2018; tuyên hủy đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ số 004039.CN.005 ngày 11/10/2018;

- Tuyên vô hiệu các Hợp đồng ủy quyền sử dụng đất giữa ông Lê Minh H với ông Tạ Hồng N; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tạ Hồng N với ông Phạm Thanh T1; tuyên hủy đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho ông Tạ Hồng N.

- Ông Nguyễn Văn T đồng ý trả tiền vay cho ông Phạm Thanh T1 số tiền 14.000.000.000 (mười bốn tỷ) đồng.

- Công nhận cho ông Nguyễn Văn T được quyền sử dụng đối với các thửa đất 143, 573, 380, tờ bản đồ số 49 theo diện tích đo đạc thực tế được thể hiện tại Mảnh trích lục có đo đạc chính lý số 44-2023 ngày 13/7/2023, cụ thể: Diện tích là 2571,6 m² đối với thửa đất số 143, diện tích 2144,9 m² đối với thửa đất số 380 và diện tích 5007,1 m² đối với thửa đất số 380. Đất tọa lạc tại tổ A, khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Đối với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án; Chứng thư thẩm định giá số 138BĐS/2023/CT.ĐA ngày 20/9/2023 của Công ty Cổ phần T7; Mảnh trích lục có đo đạc chính lý số 44-2023 ngày 13/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương, ông không yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá và đo đạc lại tài sản.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng N4, ông không đồng ý, vì đây là tài sản hợp pháp của ông, ông chỉ giao tài sản để đảm bảo khoản vay, hoàn toàn không chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Phạm Thanh T1 trình bày:

Khoảng năm 2018, ông T vay tiền của ông H, số tiền bao nhiêu ông không rõ. Để có tiền thanh toán cho ông H, thông qua người khác giới thiệu (ông không rõ thông tin người giới thiệu), giới thiệu ông N cho ông T vay tiền. Theo đó, ông N đã huy động vốn của người khác được 14.000.000.000 đồng, trong số tiền 14.000.000.000 đồng này thì không có khoản tiền nào của cá nhân ông. Ông N đã cho ông T vay để trả cho ông H, ông N là người trực tiếp đưa tiền cho ông T, còn ông là người đứng tên dùm cho ông N để cho ông T vay (việc nhờ đứng tên dùm giữa ông với ông N chỉ bằng lời nói, không lập giấy tờ), được thể hiện tại Biên bản thỏa thuận đề ngày 22/10/2018. Khi cho vay tiền, ông N yêu cầu

ông H lập hợp đồng sang nhượng lại 03 thửa đất số 380, 143, 753 cho ông đứng tên dùng để đảm bảo khoản vay 14.000.000.000 đồng, ông đồng ý, theo đó:

Giữa ông và ông Lê Minh H đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11059, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 28/9/2018; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11057, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 28/9/2018; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11058, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 28/9/2018. Việc chuyển nhượng đã được đăng ký chính lý biến động sang tên của ông và giao dịch này là cá nhân ông thực hiện, không liên quan đến ai khác.

Khi ông N cho vay, giữa hai bên thỏa thuận lãi suất là 2%/tháng, tiền lãi này tương ứng với tiền ông T thuê lại đất và nhà xưởng trên đất. Bản chất của Biên bản thỏa thuận đề ngày 22/10/2018, thực chất là ông T đồng ý bán 03 thửa đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất trên cho ông N với giá 20.000.000.000 đồng (giá này đúng với giá trị đất và tài sản trên đất). Ông N đã đưa trước 14.000.000.000 đồng cho ông T, còn thiếu lại 6.000.000.000 đồng, nhưng cho ông T thời gian 02 năm để lấy lại đất, nếu không lấy lại đất theo thời gian thỏa thuận trong Biên bản thỏa thuận đề ngày 22/10/2018, thì ông N sẽ trả thêm 6.000.000.000 đồng để bàn giao đất, tài sản trên đất của ông T. Trên thực tế cả 03 thửa đất từ trước đến hiện nay đều do ông T quản lý, sử dụng, chưa bàn giao gì cho ông.

Lý do chưa đến thời hạn thỏa thuận với ông T (để cho ông T lấy lại 03 thửa đất là vào ngày 22/10/2020) ông đã thế chấp cho ngân hàng: Do có sự thỏa thuận thống nhất giữa ông T và ông N, ông N yêu cầu ông làm gì thì ông làm như vậy, vì ông chỉ thay ông N đứng tên hộ 03 thửa đất và việc thỏa thuận vay tiền, dùng tài sản đảm bảo cũng là thỏa thuận giữa ông T với ông N, ông không có thỏa thuận gì. Đồng thời, khi tiến hành thủ tục yêu cầu N3 giải ngân khoản vay thì ông N đều làm hết thủ tục, ông chỉ ký với tư cách đại diện hợp pháp của Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1, ông hoàn toàn không xem xét nội dung và Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 cũng không dùng khoản tiền vay nêu trên, mà là do ông N dùng.

Về các khoản tiền lãi ông T thanh toán, là tiền ông T trả cho ông N, không liên quan gì đến ông.

Nay ông không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T. Đồng thời đối với việc ông T yêu cầu trả lại cho ông 14.000.000.000 đồng, ông cũng không đồng ý, vì số tiền này là ông T giao dịch với ông N, ông không giao dịch, ông chỉ ký tên trong Biên bản thỏa thuận do ông N nhờ ông.

Đối với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án; Chứng thư thẩm định giá số 138BĐS/2023/CT.ĐA ngày 20/9/2023 của Công ty Cổ phần T7; Mảnh trích lục có đo đạc chỉnh lý số 44-2023 ngày 13/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương, ông không yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá và đo đạc lại tài sản.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N4 do ông Vũ Thiện T3 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 16/10/2018, giữa Ngân hàng N4 – Chi nhánh N5 với Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 ký kết Hợp đồng tín dụng số 6221LAV201800197, với nội dung thỏa thuận như sau:

Ngân hàng N4 – Chi nhánh N5 cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 vay số tiền 23.000.000.000 đồng, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động, thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, hình thức trả nợ gốc theo từng lần nhận nợ tương ứng, trả nợ lãi vào ngày 25 hàng tháng, lãi suất tiền vay theo mức lãi tại thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng là 8%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Tài sản bảo đảm cho khoản vay gồm có: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 49, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP128564, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03572 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/02/2014; cập nhật chỉnh lý sang tên ông Phạm Thanh T1 theo hồ sơ số 003572.CN.005 ngày 11/10/2018. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 380, tờ bản đồ số 49, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP128566, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03574 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/02/2014; cập nhật chỉnh lý sang tên ông Phạm Thanh T1 theo hồ sơ số 003574.CN.005 ngày 11/10/2018. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 753, tờ bản đồ số 49, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX194693, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH04039 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/11/2014; cập nhật chỉnh lý sang tên ông Phạm Thanh T1

theo hồ sơ số 004039.CN.005 ngày 11/10/2018. Tài sản trên đất và tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với các thửa đất số 380, 143, 753 như thể hiện tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/12/2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương. Việc thế chấp tài sản đều được lập hợp đồng, có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) Bến Cát và đăng ký tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Quá trình thực hiện hợp đồng, từ ngày vay cho đến ngày 01/11/2019 Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 đã trả lãi đúng theo thỏa thuận được 05 kỳ lãi với số tiền là 598.914.481 đồng; tiền gốc chưa thanh toán. Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 vi phạm hợp đồng tín dụng là không thanh toán nợ gốc, lãi theo đúng phân kỳ từ ngày 13/11/2019 theo như thỏa thuận trong hợp đồng đã ký.

Khi thực hiện thủ tục cho vay, nhận tài sản thế chấp, Ngân hàng N4- Chi nhánh N5 đã thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục luật định. Đối với việc giao dịch, thỏa thuận giữa ông T, ông N, ông H và ông T1, Ngân hàng N4 – Chi nhánh N5 không biết và cũng không ai thông tin cho Ngân hàng N4 – Chi nhánh N5 biết.

Do đó, nay Ngân hàng N4 khởi kiện yêu cầu độc lập như sau:

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N4 số tiền nợ gốc là: 23.000.000.000 đồng; tiền lãi tính đến hết ngày 08/8/2024 là: Lãi trong hạn là 106.104.110 đồng, tiền lãi quá hạn là 13.073.720.548 đồng.

Kể từ ngày 9/8/2024 cho đến khi thi hành án xong, Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 phải tiếp tục chịu tiền lãi, lãi quá hạn phát sinh trên số tiền nợ gốc thực nợ, được thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 6221LAV201800197 ngày 16/10/2018 cho đến khi Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 thanh toán hết nợ.

Trong trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 thanh toán không đầy đủ tiền gốc, lãi cho Ngân hàng N4 ngay sau khi Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng N4 có quyền yêu cầu tổ chức, Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền cưỡng chế, phát mãi toàn bộ các tài sản bảo đảm của ông Phạm Thanh T1 để thu hồi nợ theo quy định pháp luật.

Trường hợp số tiền thu được từ tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng N4 thì, Ngân hàng N4 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý

bất kỳ tài sản nào khác thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 INTERNATIONAL để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Đối với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án; Chứng thư thẩm định giá số 138BĐS/2023/CT.ĐA ngày 20/9/2023 của Công ty Cổ phần T7; Mạnh trích lục có đo đạc chính lý số 44-2023 ngày 13/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương, Ngân hàng N4 không yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá và đo đạc lại tài sản.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 – Do ông Phạm Thanh T1 là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Ngày 16/10/2018, giữa Ngân hàng N4 – Chi nhánh N5 với Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 ký kết Hợp đồng tín dụng số 6221LAV201800197, với nội dung thỏa thuận như sau:

Ngân hàng N4 – Chi nhánh N5 cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 vay số tiền 23.000.000.000 đồng, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động, thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, hình thức trả nợ gốc theo từng lần nhận nợ tương ứng, trả nợ lãi vào ngày 25 hàng tháng, lãi suất tiền vay theo mức lãi tại thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng là 8%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Tài sản bảo đảm khoản vay gồm có: Quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 143, số 380, số 753, tờ bản đồ số 49; tài sản hiện hữu và tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với các thửa đất số 380, 143, 753 như thể hiện tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/12/2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương. Việc thế chấp được lập hợp đồng; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) B và Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Quá trình thực hiện hợp đồng, từ ngày vay cho đến ngày 01/11/2019 Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 đã trả lãi đúng theo thỏa thuận được 05 kỳ lãi với số tiền là 598.914.481 đồng; tiền gốc chưa thanh toán. Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 vi phạm hợp đồng tín dụng là không thanh toán nợ gốc, lãi theo đúng phân kỳ từ ngày 13/11/2019 theo như thỏa thuận trong hợp đồng đã ký.

Khi thực hiện thủ tục cho vay, thế chấp tài sản tại Ngân hàng N4- Chi nhánh N5 là do ông N nhờ ông – với tư cách là người đại diện hợp pháp của Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 và nhờ cá nhân ông thực hiện; số tiền trên ông N sử dụng (ông không có tài liệu, chứng từ thể hiện lời trình bày này). Đối với

việc giao dịch, thỏa thuận giữa ông T, ông N, ông H và ông T1, không ai thông tin cho Ngân hàng N4 biết.

Do đó, nay Ngân hàng N4 khởi kiện yêu cầu độc lập yêu cầu, Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 có ý kiến như sau:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 đồng ý thanh toán cho Ngân hàng N4 số tiền nợ gốc là: 23.000.000.000 đồng; tiền lãi tính đến hết ngày 08/8/2024 gồm: Lãi trong hạn là 106.104.110 đồng, tiền lãi quá hạn là 13.073.720.548 đồng.

Kể từ ngày 09/8/2024 cho đến khi thi hành án xong, Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 đồng ý tiếp tục chịu tiền lãi, lãi quá hạn phát sinh trên số tiền nợ gốc thực nợ, được thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 6221LAV201800197 ngày 16/10/2018 cho đến khi Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 thanh toán hết nợ.

Trong trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 thanh toán không đầy đủ tiền gốc, lãi cho Ngân hàng N4 ngay sau khi Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng N4 có quyền yêu cầu tổ chức, Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền cưỡng chế, phát mãi toàn bộ các tài sản bảo đảm của ông Phạm Thanh T1 để thu hồi nợ theo quy định pháp luật.

Trường hợp số tiền thu được từ tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng N4 thì, Ngân hàng N4 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào khác thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 INTERNATIONAL để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Đối với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án; Chứng thư thẩm định giá số 138BĐS/2023/CT.ĐA ngày 20/9/2023 của Công ty Cổ phần T7; Mảnh trích lục có đo đạc chính lý số 44-2023 ngày 13/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương, Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 không yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá và đo đạc lại tài sản.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S, do ông Nguyễn Văn T, là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn H4 với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S có ký kết với nhau 02 Hợp đồng thuê nhà xưởng, cụ thể:

- Hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 22/03/2021, Công ty Trách nhiệm hữu hạn H4 thuê nhà xưởng và công trình phụ trợ gắn liền quyền sử dụng đất thuộc quyền của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S, tại thửa đất số 143, tờ bản đồ số 49, với diện tích xưởng là 900 m², văn phòng và nhà ở, công trình phụ khác diện tích 600 m². Thời hạn thuê là 10 năm, kể từ ngày 22/03/2021 đến

ngày 22/03/2031. Mục đích thuê: Làm nhà xưởng sản xuất kinh doanh. Giá thuê 50.000.000 đồng/ tháng. Tiền đặt cọc để đảm bảo việc tuân thủ và thực hiện đúng hợp đồng là 300.000.000 đồng. Ngoài ra, hợp đồng còn thỏa thuận về phương thức thanh toán, cam đoan của các bên, bảo hiểm tài sản, nghĩa vụ và quyền của các bên, trường hợp chấm dứt hợp đồng....

- Hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 30/9/2020, Công ty Trách nhiệm hữu hạn H4 thuê nhà xưởng và công trình phụ trợ gắn liền quyền sử dụng đất thuộc quyền của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S, tại thửa đất số 143, tờ bản đồ số 49, với diện tích xưởng là 5000 m², công trình phụ kèm theo: Đường vào Công ty A1 m², đường đi nội bộ 700 m², nhà ở chuyên gia 500 m², mái che, nhà vệ sinh 4500 m². Thời hạn thuê là 10 năm, kể từ ngày 01/10/2020 đến ngày 01/10/2030. Mục đích thuê: Làm nhà xưởng sản xuất kinh doanh. Giá thuê 250.000.000 đồng/ tháng. Ngoài ra, hợp đồng còn thỏa thuận tiền đặt cọc, về phương thức thanh toán, cam đoan của các bên, bảo hiểm tài sản, nghĩa vụ và quyền của các bên, trường hợp chấm dứt hợp đồng....

Cho đến nay giữa 02 Công ty vẫn thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận trong hợp đồng. Nay đối với vụ án tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn T với bị đơn ông Phạm Văn T4, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S không có ý kiến, yêu cầu gì. Đối với 02 hợp đồng ký kết giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn H4 với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S, thì sẽ tự thương lượng, thỏa thuận, trường hợp xảy ra tranh chấp sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Đối với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án; Chứng thư thẩm định giá số 138BDS/2023/CT.ĐA ngày 20/9/2023 của Công ty Cổ phần T7; Mảnh trích lục có đo đạc chỉnh lý số 44-2023 ngày 13/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S không yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá và đo đạc lại tài sản.

Ông Nguyễn Văn T – Người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Thành Đ trình bày:

Hiện cháu Đ sống cùng với ông T, bà H2 tại địa chỉ số nhà C, tổ A, khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương, địa chỉ này là nơi đất ông T đang tranh chấp với ông T4. Trong vụ án này, cháu Đ không có ý kiến, yêu cầu gì.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 27 tháng 9 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Trung T2 trình bày:

Giữa ông và ông Nguyễn Văn T, ông Lê Minh H có quen biết nhau qua ông Trần Thanh T5. Khoảng đầu năm 2018, do khó khăn về tài chính, ông T có

vay tiền của ông H số tiền 8.000.000.000 đồng, số tiền vay này là ông H cho vay, không liên quan gì đến ông. Để đảm bảo khoản vay, ông H yêu cầu ông T ký chuyển nhượng các thửa đất số 380, 143, 753 cho ông H, trong đó thửa 380 ông H nhờ ông đứng tên dùm, tất cả đồng ý. Theo đó:

- Ông T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Minh H đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 753, tờ bản đồ số 49, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn với đất số BX194693, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH04039, do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/11/2014 và quyền sử dụng đất thuộc thửa số 143, tờ bản đồ số 49, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn với đất số BP128564, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH03572, do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/02/2014. Việc chuyển nhượng đã được cập nhật, điều chỉnh trang tư vào ngày 24/7/2018.

- Ngày 29/6/2018, ông T chuyển nhượng cho ông thửa đất số 380, tờ bản đồ số 49, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn với đất số BP128566, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH03574, do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/02/2014, được thể hiện tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 012351, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/6/2018 của Văn phòng C. Việc chuyển nhượng đã được cập nhật, điều chỉnh trang tư vào ngày 27/7/2018.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ngày 01/8/2018, ông và vợ là Nguyễn Kiều K chuyển nhượng thửa đất trên lại cho ông Lê Minh H, thể hiện tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 013418, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/8/2018. Giữa vợ chồng ông và ông H đã hoàn tất thủ tục sang tên lại cho ông H. Thực tế, ông chỉ đứng tên hộ cho ông H, không liên quan gì đến giao dịch giữa ông H với ông T.

Sau đó, ông biết ông T vay tiền của ông N với số tiền 14.000.000.000 đồng, để thanh toán hết cho ông H 8.000.000.000 đồng và ông ông H ủy quyền hay chuyển nhượng cho ông T4 hết 03 thửa đất nêu trên thì ông không nhớ.

Việc chuyển nhượng trên thực tế chỉ để đảm bảo khoản vay ông T nợ ông và ông H, giữa các bên chỉ giao nhận giấy tờ; trên thực tế đất ông T vẫn đang sử

dụng. Nay đối với yêu cầu của T, ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định, ông không có ý kiến gì.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 27 tháng 10 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tạ Hồng N trình bày:

Khoảng năm 2018, ông T vay tiền của ông H, số tiền bao nhiêu ông không rõ. Để có tiền thanh toán cho ông H, thông qua người giới thiệu tên là A T6 (hiện không rõ địa chỉ), giới thiệu ông và ông T4 cho ông T vay tiền. Theo đó, ông và ông T4 đã huy động vốn của người khác được 14.000.000.000 đồng và cho ông T vay để trả cho ông H, ông là người trực tiếp đưa tiền cho ông T, còn ông T4 là người đứng tên đại diện cho vay, được thể hiện tại Biên bản thỏa thuận đề ngày 22/10/2018, đồng thời yêu cầu ông H lập hợp đồng sang nhượng lại 03 thửa đất số 380, 143, 753 cho ông T4 để đảm bảo khoản vay 14.000.000.000 đồng. Lãi suất thỏa thuận là 2%/ tháng, tiền lãi này tương ứng với tiền ông T thuê lại đất và nhà xưởng trên đất. Bản chất của Biên bản thỏa thuận đề ngày 22/10/2018, thực chất là ông T đồng ý bán 03 thửa đất + tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất, trên cho ông T4 với giá 20.000.000.000 đồng (giá này đúng với giá trị đất + tài sản trên đất), ông T4 đưa trước 14.000.000.000 đồng, còn thiếu lại 6.000.000.000 đồng, nhưng cho ông T thời gian 02 năm để lấy lại đất, nếu không lấy lại đất theo thời gian thỏa thuận trong Biên bản thỏa thuận đề ngày 22/10/2018, thì ông T4 sẽ trả thêm 6.000.000.000 đồng để bàn giao đất, tài sản trên đất của ông T sang cho ông T4.

Từ khi lập Biên bản thỏa thuận đề ngày 22/10/2018, thì ông T không có trả khoản tiền gốc, lãi nào cho ông T4.

Sau khi lập Biên bản trên thì ông T4 đem tài sản trên để thế chấp cho Ngân hàng N4 – Chi nhánh N5 để vay số tiền 23.000.000.000 đồng, việc thế chấp này là không có sự vi phạm trong Biên bản thỏa thuận đề ngày 22/10/2018, vì có sự đồng ý của ông T.

Nay ông không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, vì sau khi vay tiền, ông T không thanh toán tiền cho ông T4, và trong Biên bản thỏa thuận đề ngày 22/10/2018 cũng thể hiện rõ là cho ông T thời gian đến ngày 22/10/2020 để lấy lại đất, nhưng ông T không thực hiện theo thỏa thuận.

Đối với khoản vay 14.000.000.000 đồng, thực chất số tiền này đã tính vào giá trị của 03 thửa đất ông T4 nhận chuyển nhượng từ ông T, và số tiền này là

tiền của ông T4 cho ông T vay, không liên quan đến ông. Nên ông không có ý kiến, yêu cầu gì.

Đối với các chứng từ chuyển tiền cho ông với tổng số tiền là 600.000.000 đồng thể hiện tại Giấy nộp tiền ngày 01/11/2019, 02/10/2019, 30/7/2019, Ủy nhiệm chi ngày 01/7/2019 do ông T cung cấp, ông xác định ông có nhận số tiền trên; tuy nhiên, đây là tiền ông T trả lãi cho ông của khoản vay ông T vay riêng của ông là 6.000.000.000 đồng, số tiền này không liên quan gì đến số tiền 14.000.000.000 đồng.

Đối với Giấy vay nợ tiền với số tiền 12.000.000.000 đồng do ông T cung cấp, ông xác định chữ ký trong Giấy nợ tiền là chữ ký của ông, còn chữ viết không phải của ông, hiện ông cũng không giữ giấy gốc và ông cũng không nhớ đây là khoản tiền tiền gì,

Tại Bản tự khai ngày 07 tháng 10 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn H4 do bà Châu Thị G, là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn H4 với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S có ký kết với nhau 02 Hợp đồng thuê nhà xưởng, cụ thể:

- Hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 22/03/2021, Công ty Trách nhiệm hữu hạn H4 thuê nhà xưởng và công trình phụ trợ gắn liền quyền sử dụng đất thuộc quyền của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S, tại thửa đất số 143, tờ bản đồ số 49, với diện tích xưởng là 900 m², văn phòng và nhà ở, công trình phụ khác diện tích 600 m². Thời hạn thuê là 10 năm, kể từ ngày 22/03/2021 đến ngày 22/03/2031. Mục đích thuê: Làm nhà xưởng sản xuất kinh doanh. Giá thuê 50.000.000 đồng/tháng. Tiền đặt cọc để đảm bảo việc tuân thủ và thực hiện đúng hợp đồng là 300.000.000 đồng. Ngoài ra, hợp đồng còn thỏa thuận về phương thức thanh toán, cam đoan của các bên, bảo hiểm tài sản, nghĩa vụ và quyền của các bên, trường hợp chấm dứt hợp đồng....

- Hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 30/9/2020, Công ty Trách nhiệm hữu hạn H4 thuê nhà xưởng và công trình phụ trợ gắn liền quyền sử dụng đất thuộc quyền của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S, tại thửa đất số 143, tờ bản đồ số 49, với diện tích xưởng là 5000 m², công trình phụ kèm theo: Đường vào Công ty A1 m², đường đi nội bộ 700 m², nhà ở chuyên gia 500 m², mái che, nhà vệ sinh 4500 m². Thời hạn thuê là 10 năm, kể từ ngày 01/10/2020 đến ngày 01/10/2030. Mục đích thuê: Làm nhà xưởng sản xuất kinh doanh. Giá thuê 250.000.000 đồng/ tháng. Ngoài ra, hợp đồng còn thỏa thuận tiền đặt cọc, về phương thức thanh toán, cam đoan của các bên, bảo hiểm tài sản, nghĩa vụ và quyền của các bên, trường hợp chấm dứt hợp đồng....

Cho đến nay giữa 02 Công ty vẫn thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận trong hợp đồng. Nay đối với vụ án tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn T với bị đơn ông Phạm Văn T4, Công ty Trách nhiệm hữu hạn H4 không có ý kiến, yêu cầu gì. Đối với 02 hợp đồng ký kết giữa Công ty H4 với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S, thì sẽ tự thương lượng, thỏa thuận, trường hợp xảy ra tranh chấp sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Tại Bản tự khai ngày 17 tháng 9 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Kiều K trình bày:

Bà và ông Trịnh Trung T2 là vợ chồng. Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông T2, bà không có ý kiến, không bổ sung gì thêm.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 19 tháng 10 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Dương Thị Kim H2 trình bày:

Bà và ông Nguyễn Văn T là vợ chồng. Hiện bà sống cùng với ông T tại địa chỉ số nhà C, tổ A, khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương, địa chỉ này là nơi đất ông T đang tranh chấp với ông T4. Do tài sản tranh chấp là tài sản riêng của ông T, nên bà không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 19 tháng 10 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Tống Thị Thùy L trình bày:

Bà là chị vợ của ông T (là chị họ của bà Dương Thị Kim H2 – vợ ông T). Hiện bà sống tại địa chỉ số nhà C, tổ A, khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương, địa chỉ này là nơi đất ông T đang tranh chấp với ông T4. Do đây là tài sản riêng của ông T, nên bà không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ tranh chấp giữa ông T và ông T4.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 19 tháng 10 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Trần Nhật H1 trình bày:

Ông là con của ông T. Hiện ông sống tại địa chỉ số nhà C, tổ A, khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương, địa chỉ này là nơi đất ông T đang tranh chấp với ông T4. Do đây là tài sản riêng của ông T, nên ông không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ tranh chấp giữa ông T và ông T4.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 19 tháng 10 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Minh N2 trình bày:

Ông là con của ông T. Hiện ông sống tại địa chỉ số nhà C, tổ A, khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương, địa chỉ này là nơi đất ông T đang tranh chấp với ông T4. Do đây là tài sản riêng của ông T, nên ông không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ tranh chấp giữa ông T và ông T4.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 19 tháng 10 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Phạm Thị Q trình bày:

Bà là con dâu của ông T. Hiện bà sống tại địa chỉ số nhà C, tổ A, khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương, địa chỉ này là nơi đất ông T đang tranh chấp với ông T4. Do đây là tài sản riêng của ông T, nên bà không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ tranh chấp giữa ông T và ông T4.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Phạm Thanh T1 trình bày:

Ngày 16/10/2018, giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 với Ngân hàng N4 – Chi nhánh N5 ký kết Hợp đồng tín dụng số 6221LAV201800197; theo đó, Ngân hàng N4 – Chi nhánh N5 cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 vay số tiền 23.000.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1, bên thứ ba là ông, có thể chấp quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 380, 753, 143, tờ bản đồ số 49 và toàn bộ tài sản hiện hữu, tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với các thửa đất. Số tài sản thế chấp trên thuộc tài sản hợp pháp của riêng ông, không liên quan gì đến vợ ông là bà Phan Thị Thanh H3. Khi ông thế chấp các tài sản trên cho Ngân hàng, ông T có biết và có đồng ý. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, thì ông thống nhất, không có ý kiến gì.

Đối với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án; Chứng thư thẩm định giá số 138BĐS/2023/CT.ĐA ngày 20/9/2023 của Công ty Cổ phần T7; Mạnh trích lục có đo đạc chính lý số 44-2023 ngày 13/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương, ông không yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá và đo đạc lại tài sản.

Tại Văn bản số 1158/VPCCSS ngày 12 tháng 10 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Sở Sao, do ông Bùi Thái G1 – Trưởng Văn phòng trình bày:

Qua kiểm tra, nghiên cứu hồ sơ công chứng, Văn phòng C cung cấp thông tin cho Tòa án cụ thể như sau: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Văn phòng C nhận thấy để có căn cứ xác định việc xác lập giao dịch nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên giao kết hợp đồng cần căn cứ theo quy định của pháp luật tại Luật công chứng năm 2014; Bộ luật Dân sự năm 2015 và

những văn bản liên quan để tiến hành. Văn phòng C đã thực hiện công chứng hợp đồng nêu trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Nay do điều kiện công việc, không thể trực tiếp tham gia các hoạt động tố tụng liên quan đến vụ án, Văn phòng C đề nghị được giải quyết vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

Tại Văn bản số 541/VPCC ngày 14 tháng 10 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh M, do bà Trần Thị Thanh M – Trưởng văn phòng trình bày:

Các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo nghĩa vụ của bên thứ ba số công chứng 11610, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/10/2018, số công chứng 11611, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/10/2018 và số công chứng 11612, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/10/2018 do Công chứng viên Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh M thực hiện công chứng và đang lưu giữ tại Văn phòng C1. Tại thời điểm công chứng, các bên tham gia giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, đồng ý ký tên, điền chỉ vào hợp đồng; công chứng viên đã kiểm tra, đối chiếu bản chính các giấy tờ với hồ sơ lưu; hồ sơ công chứng đảm bảo các giấy tờ theo quy định của Luật Công chứng năm 2014, xác nhận đúng nhân thân, chữ ký, dấu vân tay của bên thế chấp và bên được cấp tín dụng. Trình tự, thủ tục công chứng đảm bảo đúng quy định tại Điều 41 Luật Công chứng năm 2014, nên các Hợp đồng nêu trên do Công chứng viên Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh M chứng nhận phù hợp quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Đối với Hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Minh H với ông Tạ Hồng N liên quan đến các quyền sử dụng đất thuộc thửa số 380, 143, 753, Tòa án yêu cầu Văn phòng C1. Qua rà soát hồ sơ lưu, Văn phòng C1 không chứng nhận hợp đồng ủy quyền liên quan đến các đương sự và tài sản này nên không thể cung cấp cho Tòa án.

Trong quá trình tố tụng, Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương đã thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông Lê Minh H; tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông Lê Minh H và người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Tạ Hồng N là bà Đinh Thị D, bà Nguyễn Thị N1, cháu Tạ Hồng A (do bà Nguyễn Thị N1 đại diện) không đến Tòa án làm việc theo thông báo và giấy triệu tập của Tòa án nên Tòa án không thu thập được lời khai của ông H, bà D, bà N1 và cháu Hồng A.

Tại phiên tòa,

- Ông Nguyễn Văn T với tư cách nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S và em Nguyễn Thành Đ, không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì thêm và trình bày: Ông giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như trong quá trình tố tụng, không trình bày bổ sung gì thêm.

- Ông Phạm Thanh T1 với tư cách bị đơn; người đại diện hợp pháp của Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì thêm và trình bày: Ông không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông T. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N4, Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 đồng ý trả tiền gốc, lãi theo yêu cầu của Ngân hàng N4 và đồng ý thanh lý tài sản đảm bảo khi Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 không có khả năng thanh toán.

- Ông Vũ Thiện T3, là người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N4 cung cấp Bảng tính chi tiết tiền gốc, lãi vay ngày 20/9/2024 và trình bày: Ngân hàng N4 yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 thanh toán số tiền 36.497.413.699 đồng, trong đó tiền gốc là 23.000.000.000 đồng, tiền lãi tính đến hết ngày 20/9/2024 là 13.497.413.699 đồng, gồm: Tiền lãi trong hạn là 106.104.110 đồng, tiền lãi quá hạn là 13.391.309.589 đồng; trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 không thanh toán tiền gốc, lãi thì phát mãi tài sản thế chấp của ông Phạm Thanh T1 theo quy định.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Việc cấp tổng đạt văn bản pháp luật và việc tuân thủ quy định pháp luật của người tham gia tố tụng, người tiến hành tố tụng đều đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 122, 131, 133, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, 94, 95 và Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017), chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 010513, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 22/5/2018, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 013418, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 01/8/2018, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 010511, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 22/5/2018, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 010500, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 22/5/2018, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11058, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 28/9/2018, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11057, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 28/9/2018, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11059, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD công chứng

ngày 28/9/2018. Ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Thanh T1 số tiền 14.000.000.000 đồng. Ông Phạm Thanh T1 có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn T giá trị quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 380, 143, 753 cùng tờ bản đồ số 49 và tài sản gắn liền với các thửa đất trên với số tiền là: 45.834.583.989 đồng. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc “Tranh chấp Hợp đồng ủy quyền; Hợp đồng thế chấp tài sản” và chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N4 đối với tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

1.1 Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương đã thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông Lê Minh H và người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Tạ Hồng N là bà Đinh Thị D, bà Nguyễn Thị N1, cháu Tạ Hồng A (do bà Nguyễn Thị N1 đại diện), nhưng ông H, bà N1, bà D không đến Tòa án làm việc và tham gia phiên tòa sơ thẩm theo thông báo, giấy triệu tập của Tòa án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Trịnh Trung T2, bà Nguyễn Kiều K, bà Châu Thị G - Người đại diện hợp pháp của Công ty Trách nhiệm hữu hạn H4, ông Bùi Thái G1 - Người đại diện hợp pháp của Văn phòng C, bà Trần Thị Thanh M - Người đại diện hợp pháp của Văn phòng C1, bà Phạm Thị Q, ông Nguyễn Trần Nhật H1, bà Tống Thị Thùy L, bà Dương Thị Kim H2, ông Nguyễn Minh N2 đều vắng mặt và có đơn đề nghị vắng mặt. Căn cứ quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên.

1.2 Về quan hệ pháp luật: Trong quá trình tố tụng, Tòa án thụ lý và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là: “Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng ủy quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp tài sản; Hợp đồng tín dụng”. Tuy nhiên, theo nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì nguyên đơn có yêu cầu Tòa án hủy chỉnh lý biến động trên trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên quan hệ pháp luật nêu trên là chưa đầy đủ. Do đó, nay Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án, cụ thể là: “Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng ủy quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp tài sản; Hợp đồng tín dụng; yêu cầu hủy chỉnh lý biến động trên trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

1.3 Về phạm vi thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, nộp tiền tạm ứng án phí của nguyên đơn: Ngày 20 tháng 6 năm 2024, ông Nguyễn Văn T có thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất tăng thêm sau khi đo đạc

thực tế. Xét thấy, phần diện tích tăng thêm thuộc trong các thửa đất số 380, 143, 753 và là đối tượng khởi kiện ban đầu của ông T tại Đơn khởi kiện ngày 28 tháng 7 năm 2022. Do đó, Tòa án không ra Thông báo yêu cầu ông T nộp bổ sung tiền tạm ứng án phí và ra Thông báo thụ lý ngày 20/6/2024 để thụ lý đơn khởi thay đổi, bổ sung của ông T là đúng quy định pháp luật của pháp luật.

1.4 Về việc không đưa Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương vào tham gia tố tụng: Theo nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì nguyên đơn có yêu cầu Tòa án hủy chỉnh lý biến động trên trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 380, 143, 753 (do Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) B thực hiện). Xét thấy, theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP/5/2014 của Chính phủ thì việc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động. Do đó, Hội đồng xét xử không đưa Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về yêu cầu: Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền sử dụng đất giữa ông Lê Minh H với ông Tạ Hồng N, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tạ Hồng N với ông Phạm Thanh T1 đối với các thửa đất số 380, 143, 753, cùng tờ bản đồ số 49 được công chứng tại Văn phòng C1. Xét thấy, trong quá trình tố tụng ông T không cung cấp cho Tòa án các Hợp đồng và các tài liệu, chứng cứ liên quan đến các hợp đồng nêu trên. Đồng thời, Tại Văn bản số 541/VPCC ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Văn phòng C1 cung cấp thông tin: *“Đối với Hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Minh H với ông Tạ Hồng N liên quan đến các quyền sử dụng đất thuộc thửa số 380, 143, 753, Tòa án yêu cầu Văn phòng C1. Qua rà soát hồ sơ lưu, Văn phòng C1 không chứng nhận hợp đồng ủy quyền liên quan đến các đương sự và tài sản này nên không thể cung cấp cho Tòa án”*. Do đó, yêu cầu khởi kiện nêu trên của ông T là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T đối với các yêu cầu: Tuyên vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 012351, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 29/6/2018 ký kết giữa ông Lê Minh H (ông Nguyễn Văn T ủy quyền cho ông Lê Minh H tham gia ký kết hợp đồng) với ông Trịnh Trung T2; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 013418, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 01/8/2018 ký kết giữa ông Trịnh Trung T2, bà Nguyễn Kiều K với ông Lê Minh H; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 010511, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 22/5/2018 ký kết giữa ông Nguyễn Văn T với ông Lê Minh H; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 010500, quyền số 05TP/CC-

SCC/HĐGD công chứng ngày 22/5/2018 ký kết giữa ông Nguyễn Văn T với ông Lê Minh H. Xét thấy;

3.1 Trong quá trình tố tụng, ông Lê Minh H đã được thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng và Tòa án đã tiến hành tổng đạt các Văn bản tố tụng theo quy định pháp luật, nhưng ông H vẫn vắng mặt, không cung cấp bản tự khai, tài liệu, chứng cứ, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có được trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo quy định pháp luật.

3.2 Ông Nguyễn Văn T trình bày cho rằng khoảng đầu năm 2018, do khó khăn về tài chính, ông T có vay của ông T2, ông H số tiền 7.000.000.000 đồng, khi vay không lập giấy tờ và ông T lập các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 010513, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2018, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 010511, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2018, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 010500, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 22/5/2018 để chuyển nhượng các thửa đất số 380, 143, 753 cho ông T2, ông H mục đích để đảm bảo khoản vay nêu trên. Cho đến ngày 29/9/2018, ông T vay được tiền của ông N, ông T đã trả tiền lại cho ông H, lúc này giữa ông T với ông H mới lập Bản thỏa thuận đề ngày 29/9/2018, với nội dung ông T thanh toán số tiền vay 9.600.000.000 đồng cho ông H, ông H có trách nhiệm ký ủy quyền các thửa đất 380, 143, 753 cho ông N. Ông Trịnh Trung T2, bà Nguyễn Kiều K thống nhất có việc ông T vay tiền nhưng số tiền vay là 8.000.000.000 đồng và ông T vay của ông H, không phải của ông T2. Căn cứ Bản thỏa thuận ngày 29/9/2018 ký kết giữa ông T với ông H (bút lục số 690), lời trình bày của ông T2, bà K, có căn cứ xác định các bên đương sự giao kết các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 010513, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2018, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 010511, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2018, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 010500, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 22/5/2018, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 013418, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/8/2018 nhằm mục đích đảm bảo khoản nợ 9.600.000.000 đồng ông T vay của ông H, các hợp đồng này được giao kết để nhằm che giấu Hợp đồng vay tài sản bằng hình thức lời nói giữa ông T với ông H, nên các Hợp đồng nêu trên bị vô hiệu, còn Hợp đồng vay tài sản bằng hình thức lời nói giữa

ông T với ông H bị che giấu có hiệu lực, theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3.3 Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập giao dịch dân sự. Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Hội đồng xét xử xét thấy, lời khai ông T cho rằng chỉ vay của ông H 7.000.000.000 đồng, cộng tiền lãi 2.600.000.000 đồng, tổng là 9.600.000.000 đồng, lời khai này là không có căn cứ, bởi lẽ, căn cứ vào nội dung tại Bản thỏa thuận ngày 29/9/2018 thì số tiền ông T vay của ông H là 9.600.000.000 đồng, không có nội dung nào thể hiện trong số tiền 9.600.000.000 đồng là có khoản tiền lãi 2.600.000.000 đồng. Số tiền này ông T cũng đã thanh toán đầy đủ cho ông H, được ông H xác định tại Bản thỏa thuận ngày 29/9/2018, nên ông T không phải giao trả số tiền này lại cho ông H; về quyền sử dụng đất chuyển nhượng, trên thực tế cho đến hiện nay ông T vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng, nên không cần buộc ông H trả lại các quyền sử dụng đất thuộc các thửa số 380, 143, 753 cho ông T.

3.4 Về bồi thường thiệt hại: Mặc dù các bên đương sự đều không có yêu cầu về việc bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu; nhưng do yêu cầu khởi kiện của ông T thể hiện quyền lợi cao hơn về bồi thường thiệt hại và nhằm để giải quyết triệt để vụ án, Hội đồng xét xử vẫn xem xét đến lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại như sau: Xét thấy, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T, ông T2 và ông H đều biết rõ việc giao kết nhằm để che giấu khoản vay tiền nên các bên đều có lỗi ngang trong việc làm cho giao dịch dân sự bị vô hiệu nên việc bên có lỗi phải bồi thường là không đặt ra xử lý.

[4] Xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng N4 và xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T đối với các yêu cầu sau: Tuyên vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Lê Minh H với ông Phạm Thanh T1, các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Phạm Thanh T1 với Ngân hàng N4 - Chi nhánh N5. Hủy đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, công nhận cho ông Nguyễn Văn T được quyền sử dụng diện tích theo kết quả đo đạc thực tế đối với các thửa đất số 143, 380, 753, tờ bản đồ số 49. Quá trình tố tụng, ông T cho rằng vào ngày 29/9/2018, ông vay số tiền 12.000.000.000 đồng của ông Tạ Hồng N để trả

khoản vay của ông H, giữa hai bên có viết giấy vay nợ tiền (không đề ngày). Đồng thời, cũng trong ngày 29/9/2018 giữa ông T và ông H cũng lập Biên bản thỏa thuận thể hiện nội dung ông H ủy quyền các thửa đất số 380, 143, 753 cho ông N. Ông N thống nhất có việc cho ông T vay tiền, nhưng số tiền cho ông T vay là 14.000.000.000 đồng và người cho vay là ông N, ông T1, trong đó ông T1 đại diện đứng tên cho vay được thể hiện tại Biên bản thỏa thuận ngày 22/10/2018, còn ông N là người đưa tiền cho ông T và cũng thống nhất có việc sang tên 03 thửa đất nêu trên nhằm để đảm bảo khoản vay. Ông T1 thống nhất lời trình bày của ông N; tuy nhiên, ông T1 cho rằng số tiền nêu trên là của ông N cho ông T vay, không phải của ông, ông đứng tên trong Biên bản thỏa thuận ngày 22/10/2018 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông N nhờ ông đứng tên dùm. Xét thấy;

4.1 Đối với lời trình bày của ông T1 nêu trên, quá trình tố tụng ông T1 không có tài liệu, chứng cứ chứng minh lời trình bày của ông T1 là có căn cứ và tại Biên bản lấy lời khai của ông N ngày 27/10/2022 (bút lục số 672); Biên bản lấy lời khai của ông T1 ngày 27/10/2022 (bút lục số 698); Biên bản thỏa thuận ngày 22/10/2018 đều không có nội dung nào thể hiện ông N nhờ ông T1 đứng tên Giấy chứng nhận và đứng tên bên cho vay dùm cho ông N, nên lời trình bày của ông T1 là không có căn cứ.

4.2 Đối với Giấy vay nợ tiền (không đề ngày, bút lục 689), ông T cung cấp là bản photo, không có bản chính, nhưng ông N thừa nhận chữ ký trong Giấy vay nợ tiền (không đề ngày) là của ông N, nên Hội đồng xét xử vẫn xem Giấy vay nợ tiền (không đề ngày) là tài liệu, chứng cứ để xem xét, đánh giá. Ông T cho rằng chỉ vay 12.000.000.000 đồng, sau đó cộng thêm tiền lãi 2.000.000.000 đồng, thành số tiền vay 14.000.000.000 đồng, số tiền này được thể hiện tại Biên bản thỏa thuận ngày 22/10/2018. Tuy nhiên, ông T cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh lời trình bày của ông T là có căn cứ, còn ông N không thừa nhận nội dung ông T trình bày và tại Biên bản thỏa thuận ngày 22/10/2018 cũng không có nội dung nào thể hiện số tiền vay 14.000.000.000 đồng là bao gồm tiền gốc 12.000.000.000 đồng, tiền lãi 2.000.000.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử xác định số tiền các bên thực hiện giao dịch vay là 14.000.000.000 đồng, Hợp đồng giao dịch này được các bên thực hiện bằng lời nói (đến ngày 22/10/2018 thì được lập thành Biên bản thỏa thuận).

4.3 Đối với lời khai của ông N, ông T1 cho rằng thời điểm các bên xác lập giao dịch vay tiền là vào ngày 22/10/2018 như thể hiện tại Biên bản thỏa thuận ngày 22/10/2018, còn ông T cho rằng các bên giao dịch vay tiền vào ngày 29/9/2018 (trước thời điểm ngày 22/10/2018), nhằm để thanh toán tiền cho ông H và Biên bản thỏa thuận ngày 22/10/2018 là được xác lập sau thời điểm giữa các bên hoàn tất thủ tục sang tên các thửa đất số 380, 143, 753 cho ông T1. Xét lời trình bày của N, ông H tại các Biên bản lấy lời khai là chưa phù hợp về mặt thời gian. Lời trình bày của ông T là phù hợp theo hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 380, 143, 753 từ ông H sang tên cho ông T1 và phù hợp nội dung thỏa thuận thể hiện tại Biên bản thỏa thuận ngày 22/10/2018.

4.4 Ông T, ông N và ông T1 đều xác định việc chuyển nhượng các thửa đất số 380, 143, 753 từ ông H sang tên cho ông T1 là nhằm để đảm bảo khoản vay 14.000.000.000 đồng được ông T, ông T1 xác lập bằng hình thức lời nói (đến ngày 22/10/2018 thì được lập thành Biên bản thỏa thuận); trên thực tế, các quyền sử dụng đất nêu trên hiện vẫn do ông T trực tiếp quản lý, sử dụng và ký kết hợp đồng cho thuê xưởng với Công ty Trách nhiệm hữu hạn H4. Như vậy, các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11058, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 28/9/2018 ký kết giữa ông Lê Minh H với ông Phạm Thanh T1, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11057, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 28/9/2018 ký kết giữa ông Lê Minh H với ông Phạm Thanh T1, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11059, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 28/9/2018 ký kết giữa ông Lê Minh H với ông Phạm Thanh T1 là để che giấu hợp đồng vay tài sản, nên bị vô hiệu theo **Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015**; còn Hợp đồng vay tài sản bằng hình thức lời nói (đến ngày 22/10/2018 thì được lập thành Biên bản thỏa thuận) ký kết giữa ông T, ông T1 có hiệu lực.

4.5 Xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng N4:

Xét thấy, ngày 16/10/2018, giữa Ngân hàng N4 – Chi nhánh N5 với Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 ký kết Hợp đồng tín dụng số 6221LAV201800197, với số tiền vay là 23.000.000.000 đồng. Hiện, Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 còn nợ Nông nghiệp và N4 số tiền 36.497.413.699 đồng, trong đó nợ gốc là: 23.000.000.000 đồng; tiền lãi tính đến hết ngày 20/9/2024 là 13.497.413.699,

gồm tiền lãi trong hạn là 106.104.110 đồng, tiền lãi quá hạn là 13.391.309.589 đồng. Ông Phạm Thanh T1 – Người đại diện hợp pháp của Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 thống nhất số nợ này và đồng ý thanh toán, đây là chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Đối với hợp đồng thế chấp tài sản, ngày 11/10/2018, giữa ông Phạm Thanh T1 với Ngân hàng N4 – Chi nhánh N5 ký kết các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 6221LCL201800186, số 6221LCL201800184, số 6221LCL201800187 để thế chấp các thửa đất số 380, 143, 753 cùng tờ bản đồ số 49, đảm bảo cho khoản vay nêu trên, việc thế chấp có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Ngoài ra giữa ông T1 với Ngân hàng N4 – Chi nhánh N5 còn ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 6221-LCL-201800185 ngày 25/10/2018 (bút lục số 479) đối với các tài sản hình thành gắn liền với các thửa đất số 380, 143, 753 cùng tờ bản đồ số 49, Hợp đồng này đã được đăng ký tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục số 471). Việc ký kết các hợp đồng nêu trên là giữa người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N4 – Chi nhánh N5 với ông Phạm Thanh T1 – là người được Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) Bến Cát cập nhật biến động sang tên tại trang 4 giấy chứng nhận; khi giao kết, các bên đều tự nguyện. Nên các Hợp đồng nêu trên đúng trình tự, thủ tục và hợp pháp theo quy định pháp luật.

4.7 Mặt khác, ông T1 thực hiện thế chấp các thửa đất nêu trên cho Ngân hàng N4 – Chi nhánh N5 vào ngày 18/10/2018, thời điểm này là trước ngày lập Biên bản thỏa thuận ngày 22/10/2018 giữa ông T với ông T1. Tuy nhiên, cũng trong ngày 22/10/2018, giữa ông T với ông Lê Minh H, có lập Văn bản thỏa thuận đề ngày 22/10/2018, số chứng thực 65, quyền số 01/2018-SCT/CK,CD (bút lục số 531) trong đó thể hiện nội dung: “...*Chúng tôi gồm: Nguyễn Văn T, Lê Minh H cam kết: -Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Phạm Thanh T1...*”. Điều này cho thấy việc giữa ông T và ông T1 thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất số 380, 143, 753 cùng tờ bản đồ số 49 nhằm che giấu Hợp đồng vay tài sản, Ngân hàng N4 – Chi nhánh N5 không biết, ông T và ông T1 cũng không thông báo cho Ngân hàng N4 – Chi nhánh N5 biết. Ông T hoàn toàn biết việc ông T1 thế chấp các tài sản nêu trên cho Ngân hàng N4 – Chi nhánh N5, nhưng không

phản đối, không tranh chấp. Đồng thời, tại Công văn số 3536/TNMT-TTĐĐ ngày 08/9/2023 của Phòng T8 (nay là thành phố) B (bút lục số 819) cung cấp thông tin: Việc Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) Bến Cát thực hiện cập nhật biến động tại trang tư Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho ông Trịnh Trung T2, ông Lê Minh H, ông Phạm Thanh T1 là đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ. Do đó, có cơ sở xác định Ngân hàng N4 là người thứ ba ngay tình. Căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015, các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 6221LCL201800184, số 6221LCL201800186, số 6221LCL201800187 ký kết giữa ông Phạm Thanh T1 với Ngân hàng N4 - Chi nhánh N5, không bị vô hiệu, nên đối với các yêu cầu ông T về việc tuyên các hợp đồng nêu trên và việc chỉnh lý biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận vô hiệu là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông T.

4.8 Đối với Chứng thư thẩm định giá: Tại mục số 8 của Chứng thư thẩm định giá số 138/BDS/2023/CT.ĐA ngày 20/9/2023 của Công ty Cổ phần T7, thể hiện nội dung: *“Kết quả thẩm định giá có hiệu lực 06 tháng kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá”*. Tuy nhiên, trong quá trình tố tụng các đương sự yêu cầu sử dụng Chứng thư thẩm định giá số 138/BDS/2023/CT.ĐA ngày 20/9/2023 để xem xét giải quyết, không yêu cầu định giá lại tài sản, nên Hội đồng xét xử căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 138/BDS/2023/CT.ĐA để xem xét về giá trị tài sản tranh chấp.

4.9 Về hậu quả pháp lý khi tuyên hợp đồng vô hiệu: Như nhận định tại các tiểu mục 3.3, 3.4 mục 3 phần nhận định của Bản án, theo đó: Cần buộc ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ trả cho ông T1 số tiền vay 14.000.000.000 đồng. Đối với quyền sử dụng đất thuộc các thửa 380, 143, 753, ông T1 đã dùng để đảm bảo khoản vay của Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1, nên ông Phạm Thanh T1 có nghĩa vụ trả lại cho ông T giá trị quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất nêu trên và tài sản gắn liền với các thửa đất với số tiền được thể hiện tại Chứng thư thẩm định giá số 138/BDS/2023/CT.ĐA ngày 20/9/2023 là: 45.834.583.989 đồng. Về lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu, thì ông T và ông T1 có lỗi ngang nhau, nên việc buộc bên vi phạm có nghĩa vụ bồi thường là không đặt ra xử lý.

[5] Từ các căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, cần:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, đối với yêu cầu: Tuyên vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 012351, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 29/6/2018 ký kết giữa ông Lê Minh H với ông Trịnh Trung T2; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 013418, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 01/8/2018 ký kết giữa ông Trịnh Trung T2, bà Nguyễn Kiều K với ông Lê Minh H; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 010511, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 22/5/2018 ký kết giữa ông Nguyễn Văn T với ông Lê Minh H; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 010500, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 22/5/2018 ký kết giữa ông Nguyễn Văn T với ông Lê Minh H; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11058, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 28/9/2018 ký kết giữa ông Lê Minh H với ông Phạm Thanh T1; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11057, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 28/9/2018 ký kết giữa ông Lê Minh H với ông Phạm Thanh T1, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11059, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 28/9/2018 ký kết giữa ông Lê Minh H với ông Phạm Thanh T1.

Ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Thanh T1 số tiền 14.000.000.000 đồng.

Ông Phạm Thanh T1 có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn T giá trị các quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 380, 143, 753 cùng tờ bản đồ số 49 và tài sản gắn liền với các thửa đất trên với số tiền được thể hiện tại Chứng thư thẩm định giá số 138/BDS/2023/CT.ĐA ngày 20/9/2023 là: 45.834.583.989 đồng.

Trừ số tiền 14.000.000.000 đồng ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Thanh T1, ông Phạm Thanh T1 còn phải thanh toán số tiền còn lại cho ông Nguyễn Văn T là: 31.834.583.989 đồng.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T đối với các yêu cầu: Tuyên vô hiệu các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Phạm Thanh T1 với Ngân hàng N4 - Chi nhánh N5. Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền sử dụng đất giữa ông Lê Minh H với ông Tạ Hồng N; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tạ Hồng N với ông Phạm

Thanh T1 đối với các thửa đất số 380, 143, 753, cùng tờ bản đồ số 49 được công chứng tại Văn phòng C1. Công nhận cho ông Nguyễn Văn T diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 2571,6 m² đối với thửa đất số 143, tờ bản đồ số 49; diện tích 2144,9 m² đối với thửa đất số 380, tờ bản đồ số 49; diện tích 5007,1 m² đối với thửa đất số 380, tờ bản đồ số 49. Tuyên hủy chính lý biến động trên trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng N4:

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N4 số tiền 36.497.413.699 đồng, trong đó tiền nợ gốc là: 23.000.000.000 đồng; tiền lãi tính đến hết ngày 20/9/2024 là 13.497.413.699 đồng, gồm tiền lãi trong hạn là 106.104.110 đồng, tiền lãi quá là 13.391.309.589 đồng.

Kể từ ngày 21/9/2024 cho đến khi thi hành án xong, Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 phải tiếp tục chịu tiền lãi, lãi quá hạn phát sinh trên số tiền nợ gốc thực nợ, được thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 6221LAV201800197 ngày 16/10/2018 cho đến khi Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 thanh toán hết nợ.

Trong trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 thanh toán không đầy đủ tiền gốc, lãi cho Ngân hàng N4 ngay sau khi Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng N4 có quyền yêu cầu tổ chức, Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền cưỡng chế, phát mãi toàn bộ các tài sản bảo đảm của ông Phạm Thanh T1 để thu hồi nợ theo quy định pháp luật.

Trường hợp số tiền thu được từ tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng N4 thì, Ngân hàng N4 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào khác thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 INTERNATIONAL để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

[6] Đối với việc ông N với ông T1 thỏa thuận riêng về việc huy động vốn và cùng hùn lại cho ông T vay, đây là lời trình bày và thỏa thuận riêng của ông N, ông T1, Hội đồng xét xử xem xét, đánh giá chứng cứ căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập trong hồ sơ để xem xét giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu như thể hiện nêu trên. Trường hợp giữa ông T1 với người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông N có tranh chấp về số tiền 14.000.000.000 đồng thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[7] Đối với Hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 22/03/2021 và Hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 30/9/2020 ký kết giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn H4 với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên S. Trong vụ án, các đương sự

không tranh chấp, nên không đặt ra xử lý. Trường hợp có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[8] Đối lời trình bày của ông T cho rằng trong quá trình vay số tiền 14.000.000.000 đồng, ông T đã trả nhiều lần tiền lãi cho ông N, được thể hiện tại Biên nhận ngày 11/4/2019 (bút lục số 687); Giấy nộp tiền ngày 01/11/2019 (bút lục số 686); Giấy nộp tiền ngày 02/10/2019 (bút lục số 685); Giấy nộp tiền ngày 30/7/2019 (bút lục số 684); Ủy nhiệm chi ngày 01/7/2019 (bút lục số 683) và 400.000.000 đồng ông T chuyển qua ứng dụng trên điện thoại. Tuy nhiên, ông N, ông T1 không thống nhất theo lời ông T trình bày, ông T cũng không đưa ra tài liệu, chứng cứ chứng minh số tiền nêu trên là để thanh toán tiền lãi cho khoản vay 14.000.000.000 đồng, do đó không có căn cứ để buộc ông T1 hoàn trả số tiền này cho ông T.

[9] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; thẩm định giá tài sản; đăng thông báo và trích lục hồ sơ:

Bị đơn ông Phạm Thanh T1 chịu 114.770918 đồng, số tiền này ông Phạm Thanh T1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn T.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Ông Phạm Thanh T1 phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu của ông T được Hội đồng xét xử chấp nhận và chịu án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ về tài sản phải trả cho ông T, với số tiền án phí là: 139.834.583 đồng, tổng án phí là: 140.134.583 đồng.

Ông T phải chịu án phí là 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Trừ vào số tiền tạm ứng án phí 3.900.000 đồng ông T đã nộp tại Biên lai thu số AA/2021/0011894 ngày 28/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương, trả lại cho ông T số tiền là 3.600.000 đồng.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 phải chịu số tiền án phí 144.497.413 đồng đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng N4 được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương trả lại cho Ngân hàng N4 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 69.560.542 đồng tại Biên lai thu số AA/2021/0001194 ngày 21/10/2022.

[11] Xét ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm, là phù hợp với hồ sơ vụ án, nên Hội đồng xét xử thống nhất.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Các Điều 105, 115, 119, 122, 124, 131, 133, 166, 463, 466, khoản 2 Điều 468; các Điều 470, 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Các Điều 91, 94, 95 và Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung năm 2017;

- Các Điều 26, 35, 39, 92, 144, 147, 157, 165; 227, 228, 244, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc “Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Tuyên vô hiệu các hợp đồng sau:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 012351, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 29/6/2018 ký kết giữa ông Lê Minh H với ông Trịnh Trung T2;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 013418, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 01/8/2018 ký kết giữa ông Trịnh Trung T2, bà Nguyễn Kiều K với ông Lê Minh H;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 010511, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 22/5/2018 ký kết giữa ông Nguyễn Văn T với ông Lê Minh H;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 010500, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 22/5/2018 ký kết giữa ông Nguyễn Văn T với ông Lê Minh H;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11058, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 28/9/2018 ký kết giữa ông Lê Minh H với ông Phạm Thanh T1;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11057, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 28/9/2018 ký kết giữa ông Lê Minh H với ông Phạm Thanh T1;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11059, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 28/9/2018 ký kết giữa ông Lê Minh H với ông Phạm Thanh T1.

- Buộc ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Thanh T1 số tiền 14.000.000.000 (mười bốn tỉ) đồng.

- Buộc ông Phạm Thanh T1 có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn T giá trị quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 380, 143, 753 cùng tờ bản đồ số 49 và tài sản gắn liền với các thửa đất nêu trên với số tiền là: 45.834.583.989 (bốn mươi lăm tỉ, tám trăm ba mươi bốn triệu, năm trăm tám mươi ba nghìn, chín trăm tám mươi chín) đồng.

Trừ số tiền 14.000.000.000 đồng ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Thanh T1, Ông Phạm Thanh T1 còn phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn T số tiền còn lại là: 31.834.583.989 (ba mươi một tỉ, tám trăm ba mươi bốn triệu, năm trăm tám mươi ba nghìn, chín trăm tám mươi chín) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của ông Nguyễn Văn T cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng ông Phạm Thanh T1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án xong.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc “Tranh chấp Hợp đồng ủy quyền; Hợp đồng thế chấp tài sản; yêu cầu hủy chính lý biến động trên trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với các yêu cầu:

- Hủy chính lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP128566, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03574, theo các hồ sơ chính lý biến động số 003574.CN.003 ngày 27/7/2018, hồ sơ chính lý biến động số 003574.CN.004 ngày 09/8/2018, hồ sơ chính lý biến động số 003574.CN.005 ngày 11/10/2018; tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 6221LCL201800184 ngày 16/10/2018, ký kết giữa ông Phạm Thanh T1 với Ngân hàng N4 - Chi nhánh N5.

- Hủy chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP128564, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03572, theo các hồ sơ chỉnh lý biến động số 003572.CN.004 ngày 24/7/2018, hồ sơ chỉnh lý biến động số 003572.CN.005 ngày 11/10/2018; tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 6221LCL201800186 ngày 16/10/2018, ký kết giữa ông Phạm Thanh T1 với Ngân hàng N4- Chi nhánh N5.

- Hủy chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX194693, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH04039, theo các hồ sơ chỉnh lý biến động số 004039.CN.004 ngày 24/7/2018, hồ sơ chỉnh lý biến động số 004039.CN.005 ngày 11/10/2018; tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 6221LCL201800187 ngày 16/10/2018 ký kết giữa ông Phạm Thanh T1 với Ngân hàng N4 - Chi nhánh N5.

- Công nhận cho ông Nguyễn Văn T quyền sử dụng đất theo diện tích đo đạc thực tế thể hiện tại Mảnh trích lục có đo đạc chỉnh lý số 44-2023 ngày 13/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương là 2571,6 m², thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 49; diện tích 2144,9 m², thuộc thửa đất số 380, tờ bản đồ số 49; diện tích là 5007,1 m² thuộc thửa đất số 380, tờ bản đồ số 49. Đất tọa lạc tại tổ A, khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

- Tuyên vô hiệu các Hợp đồng ủy quyền sử dụng đất giữa ông Lê Minh H với ông Tạ Hồng N, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tạ Hồng N với ông Phạm Thanh T1 đối với các thửa đất số 380, 143, 753, cùng tờ bản đồ số 49 được công chứng tại Văn phòng C1. Tuyên hủy đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho ông Tạ Hồng N.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng N4 về việc: “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1.

- Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N4 số tiền 36.497.413.699 (ba mươi sáu tỉ, bốn trăm chín mươi bảy triệu, bốn trăm mười ba nghìn, sáu trăm chín mươi chín) đồng, trong đó tiền nợ gốc là: 23.000.000.000 (hai mươi ba tỉ) đồng; tiền lãi tính đến hết ngày 20/9/2024 là 13.497.413.699 (mười ba tỉ, bốn trăm chín mươi bảy triệu, bốn trăm mười ba nghìn, sáu trăm chín mươi chín) đồng, gồm tiền lãi trong hạn là 106.104.110 đồng, tiền lãi quá là 13.391.309.589 đồng.

Kể từ ngày 21/9/2024 cho đến khi thi hành án xong, Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 phải tiếp tục chịu tiền lãi, lãi quá hạn phát sinh trên số tiền nợ gốc thực nợ, được thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 6221LAV201800197 ngày 16/10/2018 cho đến khi Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 thanh toán hết nợ.

Trong trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ tiền gốc, lãi cho Ngân hàng N4 ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng N4 có quyền yêu cầu tổ chức, Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền cưỡng chế, phát mãi toàn bộ các tài sản bảo đảm của ông Phạm Thanh T1 để thu hồi nợ, tài sản bảo đảm gồm:

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số 143, tờ bản đồ số 49, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP128564, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03572 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/02/2014; cập nhật chỉnh lý sang tên ông Phạm Thanh T1 theo hồ sơ số 003572.CN.005 ngày 11/10/2018.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số 380, tờ bản đồ số 49, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP128566, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH03574 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/02/2014; cập nhật chỉnh lý sang tên ông Phạm Thanh T1 theo hồ sơ số 003574.CN.005 ngày 11/10/2018.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số 753, tờ bản đồ số 49, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX194693, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH04039 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/11/2014; cập nhật chỉnh lý sang tên ông Phạm Thanh T1 theo hồ sơ số 004039.CN.005 ngày 11/10/2018.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất tọa lạc tại: Tổ A, khu phố A, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp số tiền thu được từ tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng N4 thì, Ngân hàng N4 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào khác thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 INTERNATIONAL để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; thẩm định giá tài sản; đăng thông báo và trích lục hồ sơ:

Ông Phạm Thanh T1 phải chịu 114.770.918 (một trăm mười bốn triệu, bảy trăm bảy mươi nghìn, chín trăm mười tám) đồng, số tiền này ông Phạm Thanh T1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn T.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phạm Thanh T1 phải chịu án phí là: 140.134.583 (một trăm bốn mươi triệu, một trăm ba mươi bốn nghìn, năm trăm tám mươi ba) đồng.

- Ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Trừ vào số tiền tạm ứng án phí 3.900.000 đồng ông Nguyễn Văn T đã nộp tại Biên lai thu số AA/2021/0011894 ngày 28/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương. Trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền là 3.600.000 (ba triệu, sáu trăm nghìn) đồng.

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 phải chịu số tiền án phí là: 144.497.413 (một trăm bốn mươi bốn triệu, bốn trăm chín mươi bảy nghìn, bốn trăm mười ba) đồng.

- Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương trả lại cho Ngân hàng N4 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 69.560.542 (sáu mươi chín triệu, năm trăm sáu mươi nghìn, năm trăm bốn mươi hai) đồng tại Biên lai thu số AA/2021/0001194 ngày 21/10/2022.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa, 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 theo quy định pháp luật.

(Bản án có kèm theo Bản vẽ)

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 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 Bến Cát;
- Chi cục THADS thành phố Bến Cát;
- Các đương sự;
- Những người tham gia tố tụng khác;
- Lưu: HSVA;VT.

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

Lê Cẩm Hằng