

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 05/2023/KDTM-PT

Ngày 05 - 12 - 2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Sâm.

Các thẩm phán: 1. Ông Văn Công Dân.

2. Bà Nguyễn Thị My My.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Khánh Chi – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 03/2024/KDTM – PT ngày 07/10/2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 08/2024/KDTM-ST ngày 12/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo theo thủ tục phúc thẩm.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 03/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2024/QĐ-PT ngày 25/11/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần B

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành Đ và ông Lê Văn Thiện Q; địa chỉ: Số E N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (ông Đ có mặt, ông Q vắng mặt).

- Bị đơn: Công ty TNHH X; địa chỉ: B N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Văn V; địa chỉ: A H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

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

+ Ông Phạm Văn K, bà Lê Thị Hồng P; địa chỉ: TDP H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Văn V; địa chỉ: A H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K: Luật sư Đào Ngọc M – Công ty L1 chi nhánh B1; địa chỉ: H H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

+ Ông Bùi Quang T (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn L; địa chỉ: Tổ dân phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người kháng cáo: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Quang T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn trình bày:

Công Ty TNHH X và Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Đ1 đã cùng ký kết các Hợp đồng tín dụng số 0518/2017/HĐTD2/BVB25 ngày 18/05/2017, Hợp đồng tín dụng số 0958/2018/HĐTD1/BVB25 ký ngày 17/08/2018 và Khế ước nhận nợ kèm theo (“Khế ước nhận nợ”), chi tiết như sau:

Hợp đồng tín dụng (Cho vay từng lần đối với khách hàng là pháp nhân) số: 0518/2017/HĐTD2/BVB25 ngày 18/05/2017, cụ thể như sau: Số tiền là: 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng); Mục đích sử dụng vốn: Đầu tư mua xe ô tô bán tải Ford Ranger; Thời hạn vay: 48 tháng. Các kỳ trả nợ, lãi suất cho vay được quy định cụ thể trong Hợp đồng tín dụng và (các) Khế ước nhận nợ đã ký kết. Đối với khoản vay này Công Ty TNHH X đã trả hết tiền gốc nhưng chưa trả đủ tiền lãi, số tiền lãi còn nợ là 63.177.289 đồng.

Hợp đồng tín dụng (Cho vay theo hạn mức đối với khách hàng là pháp nhân) số: 0958/2018/HĐTD1/BVB25 ngày 17/07/2018, cụ thể như sau: Số tiền là: 1.620.800.000 đồng (Một tỷ sáu trăm hai mươi triệu tám trăm ngàn đồng); Mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vào vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng. Các kỳ trả nợ, lãi suất cho vay được quy định cụ thể trong Hợp đồng tín dụng và (các) Khế ước nhận nợ đã ký kết.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay trên theo hợp đồng thế chấp tài sản số 1130719.A.15.HĐTC.ĐL ngày 06/7/2015; Hợp đồng thế chấp xe máy chuyên dùng số 1130719.A.17.HĐTC.ĐL ngày 16/5/2017; Hợp đồng thế chấp xe máy chuyên dùng số 1130719.B.15.HĐTC.ĐL ngày 22/10/2015; Hợp đồng thế chấp xe ô tô số 1130719.B.17.HĐTC.ĐL ngày 18/5/2017, bao gồm:

- Tài sản 1: Bất động sản tại phường T, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk: thửa đất số 335a, tờ bản đồ số 1 theo giấy chứng nhận QSD đất số AC 536614, số vào sổ cấp GCN H-00345 do UBND Thành phố B cấp ngày 19/8/2005, đăng ký thay đổi chủ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng tài nguyên và môi trường Thành phố B, Tỉnh Đắk Lắk xác nhận ngày 24/06/2015 thuộc quyền sử dụng sở hữu của ông Phạm Văn K và bà Lê Thị Hồng P1.

- Tài sản 2: Máy đào bánh xích HITACHI EX310, biển số: 47XA 0328, Số khung: 15R-10283, Số động cơ: 47X050006.

- Tài sản 3: Máy đào bánh xích hiệu KOBELCO SK60, biển số 47XA 1042, Số khung: LE-16173, Số động cơ: 776426.

- Tài sản 4: Máy ủi bánh xích KOMATSU D50P16, biển số 47XA 1041, Số khung: D50P16-66181. Số động cơ: 4D130-1-19946.

- Tài sản 5: Máy đào bánh xích KOBELCO SK220, biển số 47XA 1043, Số khung: LQ-02950, Số động cơ: 6D15-726229.

- Tài sản 6: Xe ô tô Ford Ranger XLS MT 2.2. BKS: 47C- 161.86, Số khung: FF20HW684890, Số máy: P4AT2379982 theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 028975 do Phòng CSGT CA tỉnh Đ cấp ngày 18/05/2017 cho Công ty TNHH X.

Trong quá trình trả nợ vay, Công ty TNHH X đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ cho B2. Sự vi phạm nghĩa vụ của Công ty TNHH X đã ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của B2.

Sau khi Ngân hàng khởi kiện thì Công ty TNHH X đã trả cho Ngân hàng thêm số tiền gốc là 200.000.000 đồng. Ngân hàng thay đổi yêu cầu khởi kiện. Tính đến ngày 12/06/2023, Công ty TNHH X còn nợ B2 tổng số tiền là: 2.162.395.378 đồng, cụ thể: Nợ gốc: 1.215.000.000 đồng; Nợ lãi: 947.395.378 đồng.

Vì các lẽ trên, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng TMCP B, kính đề nghị Quý Tòa giải quyết các yêu cầu sau:

1. Buộc Công ty TNHH X có nghĩa vụ thanh toán cho B2 tổng số tiền 2.162.395.378 đồng. Trong đó, số tiền nợ gốc: 1.215.000.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày xét xử, ngày 12/6/2024 là 947.395.378 đồng.

Ngoài số tiền nêu trên, Công ty TNHH X còn phải thanh toán các khoản tiền lãi, tiền phạt theo thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng trên tổng số tiền chưa thanh toán kể từ ngày 13/06/2024 đến ngày Công ty TNHH X thanh toán hết các nghĩa vụ cho B2.

2. Trong trường hợp kể từ ngày Bản án Quyết định của Tòa án có hiệu lực mà Công ty TNHH X không thanh toán toàn bộ khoản nợ cho B2, B2 có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ. Chi tiết tài sản thế chấp theo các hợp đồng sau: Hợp đồng thế chấp tài sản số 1130719.A.15.HĐTC.ĐL ngày 06/7/2015; Hợp đồng thế chấp xe máy chuyên dùng số 1130719.A.17.HĐTC.ĐL ngày 16/5/2017; Hợp đồng thế chấp xe máy chuyên dùng số 1130719.B.15.HĐTC.ĐL ngày 22/10/2015; Hợp đồng thế chấp xe ô tô số 1130719.B.17.HĐTC.ĐL ngày 18/5/2017.

Bị đơn Công ty TNHH X trình bày:

Giữa Công ty TNHH X do ông Phạm Văn K làm giám đốc và Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Đ1 đã cùng ký kết các Hợp đồng tín dụng số 0518/2017/HĐTD2/BVB25 ngày 18/05/2017, Hợp đồng tín dụng số 0958/2018/HĐTD1/BVB25 ký ngày 17/08/2018 và Khế ước nhận nợ kèm theo.

Tính đến ngày 12/06/2023, Công ty TNHH X còn nợ B2 tổng số tiền là: 2.162.395.378 đồng, cụ thể: Nợ gốc: 1.215.000.000 đồng; Nợ lãi: 947.395.378 đồng.

Để bảo đảm cho khoản vay này ông K thế chấp các tài sản theo các hợp đồng thế chấp tài sản số 1130719.A.15.HĐTC.ĐL ngày 06/7/2015; Hợp đồng thế chấp xe máy chuyên dùng số 1130719.A.17.HĐTC.ĐL ngày 16/5/2017; Hợp đồng thế chấp xe máy chuyên dùng số 1130719.B.15.HĐTC.ĐL ngày 22/10/2015; Hợp đồng thế chấp xe ô tô số 1130719.B.17.HĐTC.ĐL ngày 18/5/2017, tài sản bao gồm: Bất động sản tại phường T, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk: thửa đất số 335a, tờ bản đồ số 1 theo giấy chứng nhận QSD đất số AC 536614, số vào sổ cấp GCN H-00345 do UBND Thành phố B cấp ngày 19/8/2005. 01 Máy đào bánh xích HITACHI EX310, biển số: 47XA 0328; 01 Máy đào bánh xích hiệu KOBELCO SK60, biển số 47XA 1042; 01 Máy ủi bánh xích KOMATSU D50P16, biển số 47XA 1041; 01 Máy đào bánh xích KOBELCO SK220, biển số 47XA 1043; 01 Xe ô tô Ford Ranger XLS MT 2.2, BKS: 47C - 161.86.

Trong đó riêng đối với tài sản thế chấp là Bất động sản tại phường T, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk: thửa đất số 335a, tờ bản đồ số 1 theo giấy chứng nhận QSD đất số AC 536614, số vào sổ cấp GCN H-00345 do UBND Thành phố B cấp ngày 19/8/2005 đang có người sử dụng là: Ông Bùi Quang T và bà Đỗ Thị N. Lý do: Ngày 28/5/2018 ông Phạm Văn K và vợ là bà Lê Thị Hồng P1 có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Quang T và bà Đỗ Thị N đối với thửa đất số 335a, tờ bản đồ số 1, địa chỉ thửa đất: phường T, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 225,0m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 536614. Ông K, bà P1 đã nhận số tiền 500.000.000 đồng của ông T, bà N. Về số tiền 50.000.000 đồng bà P1 nhận của ông T vào ngày 16/5/2018 không liên quan đến việc thoả thuận mua bán thửa đất trên nên ông K và bà P1 không chấp nhận khấu trừ trong vụ án này.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công ty TNHH X chấp nhận trả nợ cho Ngân hàng bằng phương án trả theo trình tự thi hành án dân sự. Bị đơn đồng ý giao các tài sản thế chấp cho Ngân hàng xử lý để thu hồi vốn cho ngân hàng.

- Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông T và bà N thì ông K và bà P1 đề nghị tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2018. Bởi lẽ hợp đồng này ký kết khi ông K đã thế chấp bất động sản tại phường T, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk: thửa đất số 335a, tờ bản đồ số 1 theo giấy chứng nhận QSD đất số AC 536614, số vào sổ cấp GCN H-00345 do UBND Thành phố B cấp ngày 19/8/2005 cho ngân hàng để vay vốn. Hợp đồng này cũng không được công chứng và chứng thực. Ông K và bà P1 đề nghị trả cho ông T và bà N số tiền là 1.500.000.000 đồng. Đề nghị ông T, bà N giao lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất trên cho ông K, bà P1.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Quang T bà Đỗ Thị N trình bày:

Vợ chồng ông T, bà N thoả thuận với ông K và bà P1 mua thửa đất thửa đất số 335a, tờ bản đồ số 1 theo giấy chứng nhận QSD đất số AC 536614, số vào sổ cấp GCN H-00345 do UBND Thành phố B cấp ngày 19/8/2005 với giá là 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng). Vì chỗ tình cảm thông gia nên ông T, bà N tin tưởng ông K và bà P1 và thống nhất mua thửa đất trên với giá là 800.000.000 đồng.

Ngày 16/5/2018 ông T, bà N đưa tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng. Bà P1 nhận tiền và ký vào giấy. Lý do trong giấy ghi mua bán lô đất ở phường T là ghi nhầm, ông T, bà N chỉ mua duy nhất 01 lô đất tại phường T.

Sau khi thỏa thuận, ngày 28/5/2018 vợ chồng ông T, bà N đem 500.000.000đ, đến nhà ông K. Lúc này ông K đã soạn thảo “Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ông T, bà N xem, thống nhất hai bên ký vào hợp đồng, vợ chồng ông T, bà N trả và vợ chồng ông K ký nhận số tiền 500.000.000 đồng. Lúc này ông T, bà N không biết tài sản đã thế chấp ngân hàng.

Đến tháng 6/2018, khi gom đủ số tiền 250.000.000đ, vợ chồng ông T, bà N tới nhà yêu cầu vợ chồng ông K, đem bìa đỏ về làm hợp đồng sang nhượng và công chứng để sang tên bìa đỏ cho vợ chồng ông T, bà N, ông K và bà P1 trình bày khó khăn, hẹn đến cuối năm sẽ thực hiện. Vợ chồng ông T, bà N liên tục tới nhà ông K, yêu cầu vợ chồng ông K thực hiện hợp đồng thì vợ chồng ông K trình bày khó khăn và nhờ vợ chồng ông T, bà N thông cảm, để vợ chồng ông K lo liệu rồi giao bìa đỏ cho vợ chồng ông T, bà N nhưng đến nay ông K, bà P1 vẫn chưa làm thủ tục sang tên thửa đất cho ông T, bà N.

Quá trình giải quyết vụ án ông T, bà N yêu cầu Toà án công nhận Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2018 giữa ông T, bà N và ông K bà P1.

Tuy nhiên tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của ông T, bà N thay đổi yêu cầu khởi kiện độc lập: Đề nghị Toà án tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2018 giữa ông T, bà N và ông K bà P1. Đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Yêu cầu ông K, bà P1 phải trả lại cho ông T, bà N khoản tiền chênh lệch do trượt giá tương ứng với 68,75 % giá trị hợp đồng là: 1.890.000.000 đồng. Trường hợp xử lý tài sản của công ty X thì đề nghị ưu tiên cho ông T, bà N mua lại lô đất trên.

Luật sư Đào Ngọc M trình bày quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Văn K và bà Lê Thị Hồng P1: Đơn kháng cáo của ông T về nội dung ông T không có lỗi 30% không xem xét mà giữ nguyên như án sơ thẩm, về xử lý một phần tài sản tranh chấp là không phù hợp vì đất đã thế chấp ngân hàng nên không đồng ý kháng cáo của ông T.

Tại bản án sơ thẩm số 08/2024/KDTM-ST ngày 12/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 158, 165 166, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117; 118; 119; 122, 123, 131; 292, 295, 298, 299, 301, 317, 318, 319, 463, 466, 468, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự

Căn cứ Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng 2010; khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2003;

Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B (B2)

Buộc Công ty TNHH X phải trả cho Ngân hàng TMCP B tổng số tiền 2.162.395.378 đồng. Trong đó, số tiền nợ gốc: 1.215.000.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày 12/6/2024 là 947.395.378 đồng.

Công ty TNHH X phải chịu tiền lãi phát sinh kể từ ngày 13/06/2024 theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc là có căn cứ cần chấp nhận Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bị đơn còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bị đơn vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Sau khi Công Ty X trả nợ xong, thì Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại cho Công Ty X các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp là giấy chứng nhận QSD đất số AC 536614, số vào sổ cấp GCN H-00345 do UBND Thành phố B cấp ngày 19/8/2005, đăng ký thay đổi chủ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng tài nguyên và môi trường Thành phố B, Tỉnh Đắk Lắk xác nhận ngày 24/06/2015 thuộc quyền sử dụng sở hữu của ông Phạm Văn K và bà Lê Thị Hồng P1; Giấy chứng nhận đăng ký xe máy chuyên dùng đối với các tài sản: Máy đào bánh xích HITACHI EX310, biển số: 47XA 0328, Số khung: 15R-10283, Số động cơ: 47X050006. Máy đào bánh xích hiệu KOBELCO SK60, biển số 47XA 1042, Số khung: LE-16173, Số động cơ: 776426. Máy ủi bánh xích KOMATSU D50P16, biển số 47XA 1041, Số khung: D50P16-66181. Số động cơ: 4D130-1-19946. Máy đào bánh xích KOBELCO SK220, biển số 47XA 1043, Số khung: LQ-02950, Số động cơ: 6D15-726229; Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 028975 do Phòng CSGT CA tỉnh Đ cấp ngày 18/05/2017 cho Công ty TNHH X ô tô Ford Ranger XLS MT 2.2. BKS: 47C- 161.86, Số khung: FF20HW684890, Số máy: P4AT2379982.

Trường hợp Công Ty X không trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp - Hợp đồng thế chấp tài sản số 1130719.A.15.HĐTC.ĐL ngày 06/7/2015; Hợp đồng thế chấp xe máy chuyên dùng số 1130719.A.17.HĐTC.ĐL ngày 16/5/2017; Hợp đồng thế chấp xe máy chuyên dùng số 1130719.B.15.HĐTC.ĐL ngày 22/10/2015; Hợp đồng thế chấp xe ô tô số 1130719.B.17.HĐTC.ĐL ngày 18/5/2017 để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Tài sản gồm:

- Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản trên thửa đất số 335a, tờ bản đồ số 1 theo giấy chứng nhận QSD đất số AC 536614, sổ vào sổ cấp GCN H-00345 do UBND Thành phố B cấp ngày 19/8/2005, đăng ký thay đổi chủ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng tài nguyên và môi trường Thành phố B, Tỉnh Đắk Lắk xác nhận ngày 24/06/2015 thuộc quyền sử dụng/ sở hữu của ông Phạm Văn K và bà Lê Thị Hồng P1.

- Tài sản 2: Máy đào bánh xích HITACHI EX310, biển số: 47XA 0328, Số khung: 15R-10283, Số động cơ: 47X050006.

- Tài sản 3: Máy đào bánh xích hiệu KOBELCO SK60, biển số 47XA 1042, Số khung: LE-16173, Số động cơ: 776426.

- Tài sản 4: Máy ủi bánh xích KOMATSU D50P16, biển số 47XA 1041, Số khung: D50P16-66181. Số động cơ: 4D130-1-19946.

- Tài sản 5: Máy đào bánh xích KOBELCO SK220, biển số 47XA 1043, Số khung: LQ-02950, Số động cơ: 6D15-726229.

- Tài sản 6: Xe ô tô Ford Ranger XLS MT 2.2. BKS: 47C- 161.86, Số khung: FF20HW684890, Số máy: P4AT2379982 theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 028975 do Phòng CSGT CA tỉnh Đ cấp ngày 18/05/2017 cho Công ty TNHH X.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Bùi Quang T và bà Đỗ Thị N.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2018 giữa ông Phạm Văn K, bà Lê Thị Hồng P1 và ông Bùi Quang T, bà Đỗ Thị N là vô hiệu.

Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Phạm Văn K, bà Lê Thị Hồng P1 phải thanh toán cho ông Bùi Quang T, bà Đỗ Thị N tổng số tiền là 1.524.099.000 đồng.

Ông Bùi Quang T, bà Đỗ Thị N phải giao lại cho ông K và bà P1 quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với: Thửa đất số 335a, tờ bản đồ số 1 theo giấy chứng nhận QSD đất số AC 536614, sổ vào sổ cấp GCN H-00345 do UBND

thành phố B cấp ngày 19/8/2005, đăng ký thay đổi chủ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng tài nguyên và môi trường Thành phố B, Tỉnh Đắk Lắk xác nhận ngày 24/06/2015 cho ông Phạm Văn K và bà Lê Thị Hồng P1.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/6/2024, người người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Quang T kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không xử lý tài sản thế chấp của công ty X là Quyền sử dụng đất và tài sản trên thửa đất số 335a, tờ bản đồ số 1 theo giấy chứng nhận QSD đất số AC 536614, số vào sổ cấp GCN H-00345 do UBND Thành phố B cấp ngày 19/8/2005, đăng ký thay đổi chủ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng tài nguyên và môi trường Thành phố B, Tỉnh Đắk Lắk xác nhận ngày 24/06/2015 thuộc quyền sử dụng/ sở hữu của ông Phạm Văn K và bà Lê Thị Hồng P1, đồng thời chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của ông T để tuyên buộc ông K, bà P1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất với vợ chồng ông T và buộc vợ chồng ông T, bà N trả số tiền 31,5% là 837.000.000đ để Công ty TNHH X trả nợ cho Ngân hàng, giao GCN QSD đất, làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông T, bà N theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thì đề nghị Tòa án xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu hoàn toàn thuộc về phía ông K, bà P1.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện. Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Quang T vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Tôi đồng ý với bản án sơ thẩm và không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Quang T. Do đó, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Quang T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự bác kháng cáo của ông T. Giữ nguyên bản án số: 08/2024/KDTM – ST ngày 12/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Quang T hợp lệ về hình thức, được nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án, thể hiện giữa Ngân hàng TMCP B (sau đây gọi tắt là Ngân hàng B) và Công ty TNHH X (sau đây gọi tắt là Công ty X) có ký kết các Hợp đồng tín dụng số: 0518/2017/HĐTD2/BVB25 ngày 18/05/2017, cụ thể như sau: Số tiền là: 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng); Hợp đồng tín dụng số: 0958/2018/HĐTD1/BVB25 ngày 17/07/2018, cụ thể như sau: Số tiền là: 1.620.800.000 đồng (Một tỷ sáu trăm hai mươi triệu tám trăm ngàn đồng);

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn thừa nhận tính đến ngày 12/06/2023, Công ty X còn nợ Ngân hàng B tổng số tiền là: 2.162.395.378 đồng, cụ thể: Nợ gốc là 1.215.000.000 đồng và nợ lãi là 947.395.378 đồng.

Như vậy, Công ty X không trả nợ cho ngân hàng đúng hạn là vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay theo quy định tại các Điều 463; 466 Bộ luật dân sự. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty X phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền 2.162.395.378 đồng. Trong đó, số tiền nợ gốc là 1.215.000.000 đồng và nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 12/6/2024) là 947.395.378 đồng và chịu tiền lãi phát sinh kể từ ngày 13/06/2024 theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc là có căn cứ, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là đúng quy định pháp luật và phù hợp với thỏa thuận giữa các bên.

[2.2] Xét các Hợp đồng thế chấp tài sản số 1130719.A.15.HĐTC.ĐL ngày 06/7/2015; Hợp đồng thế chấp xe máy chuyên dùng số 1130719.A.17.HĐTC.ĐL ngày 16/5/2017; Hợp đồng thế chấp xe máy chuyên

dùng số 1130719.B.15.HĐTC.ĐL ngày 22/10/2015; Hợp đồng thế chấp xe ô tô số 1130719.B.17.HĐTC.ĐL ngày 18/5/2017 được ký kết giữa Ngân hàng B và Công ty X đã được công chứng, chứng thực, tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên đều tự nguyện, có năng lực trách nhiệm dân sự và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật nên các hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, bản án sơ thẩm tuyên trong trường hợp Công ty X không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi theo hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng B có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, phát mại toàn bộ tài sản thế chấp ở trên để thu hồi nợ là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 299 Bộ luật dân sự 2015.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện độc lập và yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Quang T và bà Đỗ Thị N, HĐXX thấy rằng:

Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2018 đối với thửa đất số 335a, tờ bản đồ số 1 theo giấy chứng nhận QSD đất số AC 536614, sổ vào sổ cấp GCN H-00345 do UBND thành phố B cấp ngày 19/8/2005, trong hợp đồng có chữ ký của ông Phạm Văn K và bà Đỗ Thị P2 có ký nhận tiền bán đất là 500.000.000đ. Tuy nhiên, hợp đồng không được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền nên vi phạm về hình thức theo quy định tại khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2003 và Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự.

Mặt khác, tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tài sản chuyển nhượng đang được bên bán là ông K, bà P2 thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của Công ty X tại Ngân hàng B. Quá trình, giao kết hợp đồng bên bán không báo cho bên mua biết tình trạng của tài sản, đồng thời không thông báo cho bên nhận thế chấp về việc chuyển nhượng tài sản, bên nhận thế chấp là Ngân hàng B không biết và không có ý kiến về việc chuyển nhượng đất giữa ông K, bà P2 với ông T, bà N. Trong khi đó, tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng thế chấp tài sản số 1130719.A.15.HĐTC.ĐL ngày 06/7/2015 có nội dung: “**3. Bên thế chấp không được sử dụng quyền sử dụng đất để thế chấp hoặc bảo đảm cho nghĩa vụ khác; không được chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, góp vốn hoặc có bất kỳ hình thức nào chuyển quyền sử dụng đất, ...**” (bút lục 79). Hơn nữa, tại khoản 8 Điều 320 BLDS quy định về nghĩa vụ của bên thế chấp: “**Không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 321 của Bộ luật này**”. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2018 đối với thửa đất số 335a, tờ bản đồ số 1 giữa ông K, bà P2 với ông T, bà N bị vô hiệu do vi phạm điều cấm. Cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng và xử lý hậu quả của

hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định tại các Điều 117, Điều 123 và Điều 131 Bộ luật dân sự.

Lỗi của các bên khi hợp đồng vô hiệu: Ông K, bà P2 không thông báo cho ông T, bà N biết về việc lô đất trên đã thế chấp cho ngân hàng để vay vốn, hiện nay tài sản trên vẫn đang thế chấp tại ngân hàng dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà P2 với ông T, bà N bị vô hiệu do vi phạm điều cấm. Do vậy, lỗi hoàn toàn thuộc về bên bán ông K, bà P2. Cấp sơ thẩm xác định lỗi là 70% (phía ông K bà P2) và 30% (phía ông T, bà N) là chưa phù hợp, cấp phúc thẩm cần sửa lại cho đúng.

Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Quá trình giải quyết vụ án, các bên đều thừa nhận giá trị của hợp đồng chuyển nhượng là 800.000.000đ, phía ông T, bà N đã trả cho ông K bà P2 số tiền 500.000.000đ. Ngoài ra, phía ông K bà P2 không thừa nhận đã nhận số tiền đặt cọc 50.000.000đ theo nội dung giấy nhận tiền ngày 16/5/2018 (bút lục 210) vì cho rằng đây là khoản tiền đặt cọc đối với lô đất tại phường T. Xét thấy, các bên đều thừa nhận đây là khoản tiền đặt cọc mua đất, phía bà P2 đã nhận khoản tiền này từ vợ chồng ông T. Bên cạnh đó, thời gian đặt cọc trùng khớp với thời gian các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 335a, tờ bản đồ số 1. Hơn nữa, quá trình giải quyết vụ án phía ông K, bà P không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho việc khoản tiền trên là tiền đặt cọc mua đất tại phường T của ông T, bà N. Vì vậy, có cơ sở để xác định phía ông T, bà N đã thanh toán cho ông K, bà P2 tổng số tiền mua đất là 550.000.000đ.

Về phía ông T, bà N đã nhận đất và sử dụng từ năm 2018, quá trình sử dụng đất thì có làm nhà tạm để ở.

Số tiền chênh lệch do trượt giá của thửa đất là: 2.680.000.000 đồng - 800.000.000 đồng = 1.880.000.000 đồng. Ông T, bà N đã giao tổng số tiền 550.000.000 đồng cho ông K, bà P2 là đã thực hiện 68,75 % giá trị hợp đồng, tương đương số tiền 1.292.500.000 đồng.

Do đó, cần buộc ông K, bà P2 phải trả lại cho ông T, bà N các khoản gồm: Tiền chênh lệch do trượt giá tương ứng với 100% lỗi là 1.292.500.000 đồng + T1 đã giao mua thửa đất 550.000.000 đồng + giá trị tài sản trên đất là 69.349.000 đồng. Tổng cộng ông K, bà P2 phải hoàn trả cho ông T, bà N tổng số tiền là **1.911.849.000 đồng** (một tỷ, chín trăm mười một triệu, tám trăm bốn mươi chín ngàn đồng).

Ông Bùi Quang T, bà Đỗ Thị N phải giao lại cho ông K và bà P2 quyền sử dụng đôi đất và tài sản trên đất đối với: thửa đất số 335a, tờ bản đồ số 1 theo giấy chứng nhận QSD đất số AC 536614, sổ vào sổ cấp GCN H-00345 do U cấp

ngày 19/8/2005, đăng ký thay đổi chủ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng tài nguyên và môi trường Tp ., Tỉnh Đắk Lắk xác nhận ngày 24/06/2015 cho ông Phạm Văn K và bà Lê Thị Hồng P1.

[3] Từ những phân tích và nhận định trên, HĐXX phúc thẩm xét thấy có căn cứ để không chấp nhận một phần kháng cáo của ông Bùi Quang T đối với nội dung tuyên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2024 giữa ông K, bà P1 với ông T, bà N và không xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 335a, tờ bản đồ số 1 và chấp nhận một phần kháng cáo của ông T sửa một phần bản án sơ thẩm về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[4] Về chi phí tố tụng: Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với thửa đất số 335a, tờ bản đồ số 1 theo giấy chứng nhận QSD đất số AC 536614, sổ vào sổ cấp GCN H – 00345 do U cấp ngày 19/8/2005 là 4.000.000 đồng. Do lỗi hợp đồng vô hiệu hoàn toàn là do bên ông K bà P nên ông bà phải chịu số tiền 4.000.000 đồng. Hoàn trả lại cho ông T bà N số tiền 4.000.000 đồng sau khi thu được của ông K bà P1.

[5] Về án phí:

[5.1] Về án phí sơ thẩm:

Công ty TNHH X phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định pháp luật là 75.247.907 đồng.

Ông Phạm Văn K, và bà Lê Thị Hồng P1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với việc hợp đồng vô hiệu và 69.355.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho ông Bùi Quang T, bà Đỗ Thị N.

Ngân hàng TMCP B bà ông Nguyễn Văn T2, bà Đỗ Thị N không phải chịu án phí.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP B 38.545.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004659 ngày 06/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Hoàn trả cho ông T2 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, Theo biên lai số 0005412 ngày 29/02/2024.

[5.2] Về án phúc thẩm: Do sửa một phần án sơ thẩm nên ông Bùi Quang T không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hiệu kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi liên quan ông Bùi Quang T.

Sửa một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 08/2024/KDTM-ST ngày 12/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, Đ.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 158, 165 166, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117; 118; 119; 122, 123, 131; 292, 295, 298, 299, 301, 317, 318, 319, 463, 466, 468, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự

Căn cứ Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng 2010; khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2003;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B (B2)

Buộc Công ty TNHH X phải trả cho Ngân hàng TMCP B tổng số tiền 2.162.395.378 đồng. Trong đó, số tiền nợ gốc: 1.215.000.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày 12/6/2024 là 947.395.378 đồng.

Công ty TNHH X phải chịu tiền lãi phát sinh kể từ ngày 13/06/2024 theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm bị đơn còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bị đơn vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Sau khi Công Ty X trả nợ xong, thì Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại cho Công Ty X các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp là giấy chứng nhận QSD đất số AC 536614, số vào sổ cấp GCN H-00345 do U cấp ngày 19/8/2005, đăng ký thay đổi chủ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng T3, Tỉnh Đắk

Lăk xác nhận ngày 24/06/2015 thuộc quyền sử dụng sở hữu của ông Phạm Văn K và bà Lê Thị Hồng P1; Giấy chứng nhận đăng ký xe máy chuyên dùng đối với các tài sản: Máy đào bánh xích HITACHI EX310, biển số: 47XA 0328, Số khung: 15R-10283, Số động cơ: 47X050006. Máy đào bánh xích hiệu KOBELCO SK60, biển số 47XA 1042, Số khung: LE-16173, Số động cơ: 776426. Máy ủi bánh xích KOMATSU D50P16, biển số 47XA 1041, Số khung: D50P16-66181. Số động cơ: 4D130-1-19946. Máy đào bánh xích KOBELCO SK220, biển số 47XA 1043, Số khung: LQ-02950, Số động cơ: 6D15-726229; Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 028975 do Phòng CSGT CA tỉnh Đ cấp ngày 18/05/2017 cho Công ty TNHH X ô tô Ford Ranger XLS MT 2.2. BKS: 47C- 161.86, Số khung: FF20HW684890, Số máy: P4AT2379982.

Trường hợp Công Ty X không trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp - Hợp đồng thế chấp tài sản số 1130719.A.15.HĐTC.ĐL ngày 06/7/2015; Hợp đồng thế chấp xe máy chuyên dùng số 1130719.A.17.HĐTC.ĐL ngày 16/5/2017; Hợp đồng thế chấp xe máy chuyên dùng số 1130719.B.15.HĐTC.ĐL ngày 22/10/2015; Hợp đồng thế chấp xe ô tô số 1130719.B.17.HĐTC.ĐL ngày 18/5/2017 để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Tài sản gồm:

- Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản trên thửa đất số 335a, tờ bản đồ số 1 theo giấy chứng nhận QSD đất số AC 536614, số vào sổ cấp GCN H-00345 do U cấp ngày 19/8/2005, đăng ký thay đổi chủ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng T3, Tỉnh Đăk Lăk xác nhận ngày 24/06/2015 thuộc quyền sử dụng/ sở hữu của ông Phạm Văn K và bà Lê Thị Hồng P1.

- Tài sản 2: Máy đào bánh xích HITACHI EX310, biển số: 47XA 0328, Số khung: 15R-10283, Số động cơ: 47X050006.

- Tài sản 3: Máy đào bánh xích hiệu KOBELCO SK60, biển số 47XA 1042, Số khung: LE-16173, Số động cơ: 776426.

- Tài sản 4: Máy ủi bánh xích KOMATSU D50P16, biển số 47XA 1041, Số khung: D50P16-66181. Số động cơ: 4D130-1-19946.

- Tài sản 5: Máy đào bánh xích KOBELCO SK220, biển số 47XA 1043, Số khung: LQ-02950, Số động cơ: 6D15-726229.

- Tài sản 6: Xe ô tô Ford Ranger XLS MT 2.2. BKS: 47C- 161.86, Số khung: FF20HW684890, Số máy: P4AT2379982 theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 028975 do Phòng CSGT CA tỉnh Đ cấp ngày 18/05/2017 cho Công ty TNHH X.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Bùi Quang T và bà Đỗ Thị N.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2018 giữa ông Phạm Văn K, bà Lê Thị Hồng P1 và ông Bùi Quang T, bà Đỗ Thị N là vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn K, bà Lê Thị Hồng P1 phải thanh toán cho ông Bùi Quang T, bà Đỗ Thị N tổng số tiền là **1.911.849.000 đồng** (một tỷ, chín trăm mười một triệu, tám trăm bốn mươi chín ngàn đồng).

Buộc ông Bùi Quang T, bà Đỗ Thị N phải giao lại cho ông K và bà P1 quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với: thửa đất số 335a, tờ bản đồ số 1 theo giấy chứng nhận QSD đất số AC 536614, số vào sổ cấp GCN H-00345 do U cấp ngày 19/8/2005, đăng ký thay đổi chủ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng tài nguyên và môi trường Tp ., Tỉnh Đắk Lắk xác nhận ngày 24/06/ ông Phạm Văn K và bà Lê Thị Hồng P1.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

[2] Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn K, bà Lê Thị Hồng P1 phải chịu chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 4.000.000 đồng. Hoàn trả lại số tiền 4.000.000 đồng cho Bùi Quang T, bà Đỗ Thị N sau khi thu hồi của ông K, bà P1.

Bị đơn Công ty TNHH X phải chịu chi phí thẩm định tài sản là 5.000.000đ. Hoàn trả lại số tiền 5.000.000 đồng cho Nguyên đơn là Ngân hàng TMCP B sau khi thu hồi của Công Ty TNHH X.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí sơ thẩm:

Công ty TNHH X phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định pháp luật là 75.247.907 đồng.

Ông Phạm Văn K, và bà Lê Thị Hồng P1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với việc hợp đồng vô hiệu và 69.355.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho ông Bùi Quang T, bà Đỗ Thị N.

Ngân hàng TMCP B bà ông Nguyễn Văn T2, bà Đỗ Thị N không phải chịu án phí.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP B 38.545.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004659 ngày 06/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Hoàn trả cho ông T2 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, Theo biên lai số 0005412 ngày 29/02/2024.

[3.1] Về án phúc thẩm: Do sửa một phần án sơ thẩm nên ông Bùi Quang T không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Được nhận lại 1.700.000đ tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo biên lai số AA/2023/0013234 ngày 18/7/2024 và 300.000đ tạm ứng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo biên lai số AA/2023/0013122 ngày 04/7/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THA Tp. B;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Ngọc Sâm

