

Bản án số: 80/2024/DS-PT

Ngày: 24 – 4 - 2024

*V/v Tranh chấp hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất,
tranh chấp hợp đồng tín
dụng và hợp đồng thế chấp
quyền sử dụng đất*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Tiến Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nhân

Ông Lê Quang Ninh

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Lê Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Ông Nguyễn Thanh Mến - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 3, ngày 17 và 24 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 292/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 29/2024/QĐXX-PT ngày 18/01/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Cù Thị D, sinh năm 1939, cư trú tại: Thôn PN, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, cũng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1971, cư trú tại: Thôn PN, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ngân hàng N (sau đây gọi tắt là A hoặc Ngân hàng), địa chỉ: Số 2 đường L, phường TC, quận BD, Thành phố Hà Nội; người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V - Chức vụ: Tổng Giám đốc; người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn N- Chức vụ: Giám đốc A Chi nhánh huyện P tỉnh Bình Phước; người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn N: Ông Phạm Mạnh C - Chức vụ: Trưởng phòng Kế hoạch và kinh doanh A Chi nhánh huyện P, tỉnh Bình Phước, có mặt.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960, vắng mặt;

2. Ông Trần Văn S, sinh năm 1959, vắng mặt;

Cùng cư trú tại: Thôn PN, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước.

3. Bà Nguyễn Thị Yên L1, sinh năm 1982, cư trú tại: Khu phố 3, phường TĐ, Tp. ĐX, tỉnh Bình Phước, vắng mặt;

4. Bà Nguyễn Thị Yên T2, sinh năm 1984, cư trú tại: Thôn PT, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước, vắng mặt;

Người đại diện theo uỷ quyền của bà L, ông S, bà L1, bà T2: Ông Nguyễn Văn T, cũng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án;

5. Anh Nguyễn Duy P, sinh năm 1998, cư trú tại: Thôn PN, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước, vắng mặt; người đại diện theo uỷ quyền của anh P: Ông Nguyễn Văn T1, là bị đơn trong vụ án;

6. Bà Nguyễn Thị V1, sinh năm 1965, cư trú tại: Thôn PN, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước, xin vắng mặt;

7. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1973, cư trú tại: Thôn Phú Thành, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước, có mặt;

8. Bà Trương Thị N1, sinh năm 1972, cư trú tại: Thôn PN, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước, vắng mặt;

9. Anh Trần Văn S1, sinh năm 1994, cư trú tại: Thôn PN, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước, xin vắng mặt.

10. Văn phòng Công chứng C(nay đổi tên thành Văn phòng Công chứng T), người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Hồng H, chức vụ: Trưởng Văn phòng; địa chỉ: khu phố TA, thị trấn TP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước, vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Cù Thị D, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Cù Thị D và người đại diện theo uỷ quyền ông Nguyễn Văn T trình bày:

Bà Cù Thị D kết hôn với ông Nguyễn Duy C1 vào năm 1958. Bà D và ông C1 có 06 con chung gồm: Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị V1, Nguyễn Văn T1,

Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Yến L1 và Nguyễn Thị Yến T2. Năm 1986, ông C1 bà D từ tỉnh Thanh Hóa vào tỉnh Sông Bé sinh sống, lập nghiệp. Năm 2003, ông bà nhận chuyển nhượng của ông Trần Hữu A1 thửa đất số 15, tờ bản đồ 35, diện tích 4.352m² tọa lạc tại thôn PN, xã P, huyện PL (cũ). Năm 2008, thấy vợ chồng con gái lớn là Nguyễn Thị L, Trần Văn S khó khăn nên ông C1 bà D đã cho vợ chồng bà L ông S một phần đất có diện tích khoảng 200m² trong thửa đất này làm nhà ở. Sau khi được cho đất ông S, bà L đã xây dựng nhà ở từ đó cho đến nay. Các thành viên trong gia đình đều biết việc ông C1 bà D cho ông S, bà L diện tích đất trên và không có ý kiến.

Khoảng năm 2013, ông Nguyễn Văn T1 nhờ ông C1 bà D vay tiền ngân hàng để ông T1 có vốn làm ăn. Kể từ đó, năm nào ông C1 bà D cũng tới ngân hàng ký hồ sơ cho ông T1 vay tiền. Năm 2018, ông C1 bà D cho ông T1 một phần đất trong thửa đất này để ông T1 xây dựng nhà ở như hiện trạng hiện nay.

Tháng 3 năm 2020, ông C1 bà D họp gia đình thống nhất phân chia đất ở cho các con nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này ông T1 đang thế chấp vay vốn ngân hàng nên ông C1 bà D không thể lập hợp đồng công chứng phân chia đất cho các con được.

Khoảng tháng 5 năm 2020, ông C1 nói bà D đi ký giấy tờ cho ông T1 mượn đất để vay vốn ngân hàng. Ông C1 bà D hoàn toàn tin tưởng vào lời nói của ông T1 nên đã ký vào mọi giấy tờ mà ông T1 đưa mà không đọc nội dung. Ông C1 bà D nghĩ là ký hợp đồng thế chấp hay hợp đồng ủy quyền cho ông T1 thế chấp mà không biết là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T1. Để đảm bảo cho việc cho ông T1 mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 25/6/2020, ông T1 có viết một giấy mượn đất, nội dung chỉ mượn đất để làm ăn trong vòng 05 năm, từ năm 2020 đến năm 2025 sẽ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C1 bà D.

Tháng 01 năm 2022, giữa ông T1 và bà Nguyễn Thị L xảy ra cãi nhau về sổ đất. Bà L yêu cầu ông T1 rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để tách phần đất mà ông C1 bà D đã cho vợ chồng bà L. Ông T1 thông báo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đứng tên ông T1. Khi đó, ông T1 đi sao lục hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này mới biết có việc ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Ông C1 khi còn sống khẳng định không có ký tặng cho, không sang tên thửa đất cho ông T1 mà chỉ cho mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T1 có viết giấy mượn đất. Không đồng ý với việc làm của ông T1, ông C1 bà D có yêu cầu ông T1 phải làm lại thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng như thỏa thuận nhưng ông T1 không đồng ý.

Trong đơn khởi kiện bà D khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Duy C1, bà Cù Thị D với bên nhận tặng cho là ông Nguyễn Văn T1 ký kết ngày 24/6/2020 và kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn T1 để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà D yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho

vô hiệu do bị nhầm lẫn, lừa dối. Đồng thời, người đại diện theo ủy quyền của bà D đã được giải thích về hậu quả pháp lý khi tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu nhưng bà D không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý với lý do bà D và ông T1 là mẹ - con, các bên sẽ tự giải quyết hậu quả nếu Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho vô hiệu.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng N, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện buộc ông T1 phải trả nợ theo Hợp đồng tín dụng mà ông T1 đã ký kết với Ngân hàng. Bà không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp vì thửa đất ông T1 đang thế chấp ngân hàng không phải của cá nhân ông T1 mà có 03 hộ gia đình đang sinh sống, ông bà chỉ cho ông T1 mượn quyền sử dụng đất để làm ăn và Ngân hàng cũng không thẩm định rõ ràng khi nhận thế chấp.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Ông là con trai thứ 3 của ông Nguyễn Duy C1, bà Cù Thị D. Khoảng năm 2010 đến năm 2020, ông mở xưởng gỗ, cần vốn làm ăn nên có nhờ bố mẹ thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng. Trong khoảng thời gian này, ông vẫn xoay sở đáo hạn ngân hàng được. Năm 2020, bố mẹ ông thấy ông không có khả năng tiếp tục đáo hạn ngân hàng, vay tiền bạn bè, người thân không được nên tặng cho ông quyền sử dụng đất thửa đất số 753, tờ bản đồ số 39, diện tích 4.277,9m², tại thôn PN, xã P, huyện P để ông vay ngân hàng lấy tiền trả nợ và có vốn tiếp tục làm ăn. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập và ký kết tại Văn phòng Công chứng C. Sau khi ký hợp đồng tặng cho, bố ông yêu cầu nên ông có viết giấy cam kết có nội dung mượn thửa đất trên để làm ăn, sau năm năm sẽ hoàn trả.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà D, ông không đồng ý. Theo giấy cam kết ông mượn đất thì sau 05 năm trả hết nợ ông sẽ trả lại thửa đất. Hiện nay, quyền sử dụng đất này ông đang thế chấp tại Ngân hàng N (Chi nhánh huyện P) để vay số tiền 1,2 tỷ đồng, thời hạn vay 12 tháng, kể từ ngày 28/5/2021. Vì có khởi kiện tranh chấp liên quan đến thửa đất này nên ông không thực hiện được việc đáo hạn ngân hàng.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng, khi vay số tiền 1,2 tỷ đồng nêu trên, ông có thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 753. Lúc này trên đất có 03 căn nhà cấp 4, gồm 01 căn nhà ông C1, bà D ở; 01 căn nhà ông S, bà L ở và 01 căn nhà gia đình ông đang ở và một số cây trồng. Trong quá trình vay vốn, ông đã đóng lãi đến ngày 31/5/2022. Sau đó, ông không trả nợ gốc và nợ lãi được nữa vì bà D khởi kiện nên ông không thể đáo hạn để trả nợ.

Nay ông đồng ý trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng đã ký kết nhưng do khó khăn nên ông chưa trả được. Về yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp ông T1 không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, ông T1 đồng ý. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T1 đồng ý phát mãi phần đất không có nhà của ông và nhà của ông S, bà L.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ngân hàng N (Chi nhánh huyện P) trình bày:

Ngày 28/5/2021, Ngân hàng ký với ông Nguyễn Văn T1 hợp đồng tín dụng số 5607LAV202101422 để cho ông T1 vay 1,2 tỷ đồng, thời hạn vay 12 tháng, kể từ ngày 28/5/2021; lãi suất thời điểm vay vốn: lãi suất trong hạn 9.3%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; mục đích vay vốn: Kinh Doanh nông sản. Để đảm bảo cho khoản vay, ông T1 đã thế chấp tài sản là thửa đất số 753, tờ bản đồ số 39, diện tích 4277.9 m², tọa lạc tại thôn PN, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 803337 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 01/7/2020 cho người sử dụng đất ông Nguyễn Văn T1. Ngày 28/5/2021, Ngân hàng đã giải ngân cho ông T1 số tiền 1,2 tỷ đồng bằng phương thức chuyển tiền vào tài khoản số 5607205119214, A mang tên Nguyễn Văn T1. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Văn T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ lãi kỳ cuối và nợ gốc khi đến hạn ngày 28/5/2022. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở nhưng ông T1 vẫn không trả nợ. Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu:

1. Buộc ông Nguyễn Văn T1 phải trả nợ gốc và nợ lãi của Hợp đồng tín dụng số 5607LAV202101422 ký ngày 28/5/2021, gồm: Nợ gốc 1,2 tỷ đồng, nợ lãi trong hạn 189.461.918 đồng, nợ lãi quá hạn tính từ ngày 31/5/2022 tạm tính đến ngày 12/9/2023 là 85.606.027 đồng, tổng cộng là 1.475.067.945 (Một tỷ, bốn trăm bảy mươi lăm triệu, không trăm sáu mươi bảy nghìn, chín trăm bốn mươi lăm) đồng. Đồng thời, buộc trả nợ lãi phát sinh của Hợp đồng tín dụng đã ký kết từ ngày 12/9/2023 đến khi trả hết nợ gốc và lãi vay.

2. Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp số 27.5.02C-2021/HĐTC ngày 27/5/2021 để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông T1 với Ngân hàng. Trường hợp ông T1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản ông T1 đã thế chấp để thu hồi nợ.

Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T1 nên Ngân hàng ký hợp đồng thế chấp với ông T1 là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, khi thẩm định tài sản thế chấp vì tin T1 ởng toàn bộ những ngôi nhà nằm trên thửa đất là tài sản của ông T1 nên Ngân hàng không xem xét kỹ. Do đó, Ngân hàng đề nghị phát mãi thửa đất thế chấp, đồng ý trừ diện tích đất mà bà L, ông S đang quản lý, sử dụng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:

Năm 2008, ông S bà L từ tỉnh Thanh Hóa tới tỉnh Bình Phước sinh sống. Khi đó, bố mẹ bà L là ông C1, bà D có tặng cho ông S bà L phần đất diện tích 180m², thuộc thửa đất số 739, tờ bản đồ số 39, diện tích 4.277,9m² để xây dựng nhà ở, có giấy tay “Giấy chuyển nhượng đất ở” ngày 30/8/2008, nội dung cho con gái Nguyễn Thị L đất ở, có ông C1, bà D bà ký. Phần đất bà L ông S được cho có vị trí: Phía Đông giáp đường đất dài 22m, phía Tây giáp đất bà Oanh dài 25m, phía Nam giáp đất ông C1 dài 15m và hướng Bắc giáp đất ông C2 dài 18m. Khi cho, ông C1 có đo bằng thước dây đủ 4 hướng, không cắm cọc mà chỉ giao đất cho ông bà tiếp nhận để sử dụng. Cuối năm 2008, ông bà xây dựng 01

căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 100m², gồm 03 phòng (01 phòng khách, 02 phòng ngủ); xung quanh trồng cây ăn trái và làm hàng rào lưới B40 xung quanh sân.

Năm 2018, do làm đường bê tông đi từ thôn vào thửa đất nên ông C1 giao lại phần đất theo hướng phía Đông giáp đường đất chiều dài 27m, phía Tây giáp đất nhà ông L2 chiều dài 08m, phía Nam giáp đất ông C1 chiều dài 27m và phía Bắc giáp đất ông C2 chiều dài 27m. Ông C1 viết giấy tay “Giấy chuyển nhượng cho đất ở” đề ngày 30/8/2018. Mặc dù, ghi giấy chuyển nhượng nhưng thực tế là bố mẹ bà L tặng cho vì có lần bà L ngỏ ý trả tiền đất nhưng ông C1, bà D không nhận và nói cho đất, không bán. Việc cho đất có giấy viết tay chuyển nhượng đất ở, chưa làm thủ tục sang tên vì ông T1 đang thế chấp quyền sử dụng thửa đất này ở Ngân hàng. Gia đình ông bà sinh sống ổn định trên phần đất được cho này từ năm 2008 cho đến nay.

Đầu tháng 01 năm 2022, ông T1 gọi khách đến bán đất. Bà L hỏi ông T1 sao bán đất mượn của bố mẹ thì ông T1 thông báo thửa đất này ông C1, bà D đã làm thủ tục sang tên cho ông T1. Từ trước, ý nguyện của ông C1, bà D là cho ông T1 một phần đất chứ không cho hết. Ông bà thấy rằng việc lập hợp đồng tặng cho ông T1 toàn bộ thửa đất là không đúng như ý nguyện của cha mẹ. Vì sự việc này, bà L và ông T1 xảy ra cãi vã, xô xát; ông C1 đến hỏi sổ đất cũng bị ông T1 đuổi.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà D về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Duy C1, bà Cù Thị D và bên nhận tặng cho là ông Nguyễn Văn T1, ông bà đề nghị giải quyết cho hợp tình hợp lý và ông bà vẫn được sử dụng phần đất hiện tại.

Về việc ông T1 thế chấp quyền sử dụng đất của ông C1, bà D vay vốn ngân hàng, bà L có thấy cán bộ Ngân hàng đến xem xét thửa đất nhưng và phía Ngân hàng không hỏi gì bà L. Ông T1 thế chấp quyền sử dụng đất vay số tiền bao nhiêu, bà không biết. Nhiều lần ông C1, bà D yêu cầu ông T1 rút sổ để làm thủ tục tặng cho đất cho các con, ông T1 hứa hẹn xong không rút. Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng, ông bà cho rằng ai vay thì người đó trả. Về yêu cầu tuyên phát mãi tài sản là thửa đất số 753, ông bà đề nghị phát mãi phần đất mà ông C1, bà D tặng cho ông T1 và ông T1 đang sử dụng. Còn phần đất của ông bà và bà D đang quản lý, sử dụng không được phát mãi vì trên thửa đất có nhà của bà D đã 84 tuổi và nhà của ông bà, vì khó khăn bố mẹ mới cho đất để xây dựng nhà ở. Ông bà không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị V1 trình bày: Bà là con gái thứ hai của ông C1, bà D. Năm 1988, bà lập gia đình và ở riêng. Nguồn gốc thửa đất số 753 do ông C1, bà D nhận chuyển nhượng của ông Trần Hữu A1. Năm 2008, bố mẹ bà cho bà L xây nhà ở trên thửa đất này. Năm 2018, bố mẹ bà cho ông T1 xây nhà ở trên thửa đất này. Hiện nay, trên thửa đất có 03 căn nhà. Bà không biết việc bố mẹ lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T1. Đồng thời, cũng không nghe ai trong gia đình nói về việc bố mẹ tặng cho đất, sang sổ mang tên ông T1. Bà có nghe bà Nguyễn Thị Yến T2

nói bố mẹ cho ông T1 mượn sổ để vay vốn ngân hàng, khi nào ông T1 trả sổ thì bố mẹ sẽ chia đất cho các con. Về đất đai của bố mẹ, bà không muốn liên quan, bà chỉ mong bố mẹ sống khỏe mạnh, bình yên, không cầu mong hay hy vọng việc cho đất. Khi bố mẹ bà mua đất, các con đều đã trưởng thành, có cuộc sống riêng, không ai phụ giúp bố mẹ mua thửa đất này nên quyền sử dụng thửa đất này là của bố mẹ, bà không có liên quan. Việc ông T1, bà L xây dựng nhà, ở trên đất của bố mẹ, bà cũng không biết chính xác là cho đất hay cho ở nhờ, vì từ trước đến nay, bà xác định đã đi lấy chồng, có cuộc sống riêng thì không để ý đến tài sản của bố mẹ.

Nay, ông C1 đã chết, bà là con gái của ông C1, bà tôn trọng quyết định của mẹ bà. Đối với phần quyền, nghĩa vụ của bố bà, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Về yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng tặng cho giữa bố mẹ của bà và ông T1; Yêu cầu phát mãi tài sản mà ông T1 thế chấp Ngân hàng, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì, mọi việc sẽ do bà D và ông T1 quyết định. Quyết định như thế nào bà cũng chấp nhận và không có ý kiến gì. Bà không muốn khó xử khi mẹ và các em tranh chấp thửa đất mà bố mẹ tạo dựng ở thôn PN, xã P, huyện P. Vì vậy, bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn T trình bày: Năm 2008, vợ chồng chị gái của ông là bà L ông S từ tỉnh Thanh Hóa tới tỉnh Bình Phước sinh sống, lập nghiệp. Để tạo điều kiện cho anh chị có nơi ở, bố mẹ ông có cho một phần đất, thuộc thửa đất số 753, tờ bản đồ số 39, diện tích 4.277,9m², tại thôn PN, xã P, huyện P. Ban đầu cho diện tích khoảng 200m², hướng Tây giáp với đất nhà ông L2 có chiều dài cạnh khoảng 20m, hướng Bắc giáp đất nhà ông C2 có chiều dài cạnh khoảng 12m, hướng Đông giáp phần đất của bố mẹ có chiều dài 20m và hướng Nam giáp phần đất còn lại của bố mẹ có chiều dài khoảng 12m. Khi tặng cho đất, ông C1 có viết giấy tặng cho và chỉ vị trí đất. Việc tặng cho đất ông C1, bà D không thông báo cho các con nhưng khi ông S, bà L xây dựng nhà ở trên đất thì anh, chị, em trong nhà đều biết việc bố mẹ cho đất. Ông S, bà L xây dựng một ngôi nhà cấp 4 diện tích khoảng 100m², nằm trong khuôn viên đất của bố mẹ.

Năm 2018, nhà nước làm đường bê tông từ đầu đường thôn kéo đến thửa đất nên bố mẹ ông thay đổi phần đất tặng cho anh S, chị L. Cụ thể, giữ nguyên diện tích khoảng 200m² nhưng chiều dài các cạnh có thay đổi theo hướng đề phần đất của ông S, bà L giáp với đường bê tông có vị trí hướng Tây giáp với đất nhà ông L2 có chiều dài cạnh là 08m, hướng Bắc giáp đất nhà ông C2 có chiều dài cạnh là 27m, hướng Đông giáp đường bê tông có chiều dài 08m và hướng Nam giáp phần đất còn lại của bố mẹ ông có chiều dài là 27m. Lần cho lại đất này, bố mẹ ông có ghi lại giấy viết tay thành giấy chuyển nhượng.

Từ năm 2008 cho đến nay, bà L ông S sử dụng liên tục, ổn định. Năm 2018, bà L ông S có làm thêm sân lát gạch tàu diện tích khoảng 30m², làm hàng rào B40 bao quanh sân để mở rộng diện tích sử dụng. Khoảng 2013, bố mẹ ông muốn làm thủ tục tặng cho diện tích đất đã cho ông S, bà L nhưng ông T1 đã

mượn sổ đỏ thế chấp vay vốn Ngân hàng nên không thực hiện được. Những năm sau đó, nhiều lần bố mẹ ông và bà L cũng yêu cầu ông T1 lấy sổ về để làm thủ tục tách thửa, ông T1 có hứa hẹn nhưng không mang sổ về. Từ đó, dẫn đến mâu thuẫn giữa ông T1 với bà L.

Khoảng năm 2004, bố mẹ ông có thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 753 vay A, Chi nhánh huyện P số tiền 20 triệu đồng để trả tiền mua đất và đã thanh toán hết khoản nợ này trước năm 2013. Khoảng từ năm 2013, bố mẹ ông cho ông T1 mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 753 để thế chấp vay vốn ngân hàng. Ban đầu ông T1 vay A, Chi nhánh BN, sau đó chuyển sang vay A, Chi nhánh huyện P. Số tiền vay cụ thể thì ông không biết. Tuy nhiên, sau này bố mẹ ông đã ký giấy ủy quyền cho ông T1 được quyền thế chấp tài sản.

Trên thửa đất số 753 hiện nay có 03 ngôi nhà cấp 4 gồm 01 nhà của ông T1 xây dựng năm 2018 (hay năm 2019 ông không nhớ cụ thể), 01 ngôi nhà của ông C1 bà D là của ông A1 xây dựng từ trước khi chuyển nhượng và 01 ngôi nhà ông S, bà L xây dựng năm 2018. Ngoài ra, có khoảng 45 cây điều trồng năm 2010, 20 cây chè xanh trồng năm 2010 và một số cây ăn trái.

Tháng 3 năm 2020, ông T1 gọi điện cho ông T xuống nhà bà D ông C1. Tại đây, có bà D, ông C1, ông T1 và ông T. Ông T nhờ ông ký giấy cho ông T1 vay tiền ngân hàng và bố mẹ ông có thông báo phân diện tích đất cho các con như sau:

- + Ông T1 rộng 22m, dài 66m, cụ thể phía Tây giáp đường bê tông chiều dài 66m, phía Bắc giáp ông Phước có chiều dài 22m, phía Đông giáp đất ông P có chiều dài 66m và hướng Nam giáp phần đất còn lại của bà D ông C1 ông có chiều dài 22m;

- + Phần đất cho bà L như đã trình bày trên;

- + Phần đất cho ông T phía Bắc giáp đất ông T1 có chiều dài 22m, phía Đông giáp ông P, phía Nam giáp suối và phía Tây giáp phần đất cho bà V1, bà L1, bà T2;

- + Phần đất cho bà Nguyễn Thị Yến L1, bà Nguyễn Thị Yến T2 và bà Nguyễn Thị V1 và phần đất còn lại, bà D ông C1 thông báo cho chung, không tách cụ thể. Việc thông báo tặng cho đất như trên không có văn bản hay thủ tục gì, chỉ nói miệng. Lúc đó, ông yêu cầu ông T1 đến năm 2022 phải lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để bố mẹ tách thửa cho các con như thông báo, nhưng ông T1 không chấp nhận rồi bỏ đi về.

Về hợp đồng tặng cho đất giữa ông C1, bà D với ông T1: Các thành viên trong gia đình không ai biết việc ông C1, bà D đã ký kết hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất cho ông T1. Ngày 08/01/2022, bà L và ông T1 cãi nhau về đất đai, bà L yêu cầu ông T1 lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về tách thửa cho bà L thì vợ chồng ông T1 thông báo Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này đứng tên vợ chồng ông T1. Vợ chồng ông T1 đuổi ông C1, vợ chồng bà L ra khỏi nhà, ra khỏi đất. Vì vậy, ông T đã sao hồ sơ thửa đất mới biết có việc bố mẹ đã ông ký hợp đồng tặng cho và sang tên thửa đất số 753 cho ông T1. Ông T

thông báo cho ông C1, bà D biết thì ông C1 khẳng định ông bà không có ký tặng cho, không sang tên cho ông T1 mà chỉ cho ông T1 mượn đất, có giấy mượn đất. Ông C1 có đưa giấy cam kết viết tay do vợ chồng ông T1 viết mượn đất và nói nếu vợ chồng ông T1 không trả đất thì lấy giấy mượn đất này để kiện đòi đất.

Thành viên hộ gia đình thời điểm ông C1, bà D nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Trần Hữu A1 có ông T, bà V1, bà Yến L1, bà Yến T2 và vợ ông T là bà Nguyễn Thị L3. Khi ông C1, bà D thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 753 để đảm bảo nghĩa vụ cho ông T1 vay vốn ngân hàng, các thành viên trong hộ không đi ký hợp đồng thế chấp. Đối với yêu cầu của Ngân hàng, ông đồng ý buộc ông T1 trả nợ Ngân hàng, không đồng ý tuyên phát mãi tài sản thế chấp vì trên thửa đất có nhà của bà D, đã 84 tuổi và nhà của ông S, bà L, là lao động tự do, điều kiện kinh tế hạn hẹp. Nếu Tòa án tuyên phát mãi toàn bộ thửa đất thì bà D, ông S, bà L có nguy cơ không có chỗ ở. Nếu có thể, ông đề nghị Tòa án và Ngân hàng xem xét phát mãi phần đất mà bố mẹ ông đã cho ông T1, để lại phần đất có ngôi nhà của mẹ ông và nhà của chị L để mọi người có nơi ở. Vị trí đất mà ông T1; bà L và bà D sử dụng là đúng như mảnh trích đo đã đo đạc ngày 19/6/2023.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Yến L1 trình bày: Năm 2003, bà L1 đi học tại Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2007, bà L1 lập gia đình. Từ 2005 đến nay bà L1 công tác tại Trung tâm Văn hóa thể thao thành phố ĐX. Năm 2020 trở về trước, bà có nghe bà D nói cho ông T1 mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D ông C1 để ông T1 vay vốn tại ngân hàng. Bố mẹ bà L1 có nói chia đất cho các con trong gia đình nhưng ông T1 đang giữ sổ nên không tách thửa để chia được. Đối với việc thu hoạch sử dụng hoa lợi trên đất từ trước đến nay, bố mẹ bà thu hoạch. Việc sang tên như hợp đồng tặng cho, bà không biết. Bà thống nhất với yêu cầu của bà D về việc tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 753 cho ông T1 để chia đất cho các thành viên trong gia đình theo nguyện vọng của bố mẹ từ trước đến nay.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Yến T2 trình bày: Từ năm 2004-2008, bà T2 đi học đại học tại Thành phố Hồ Chí Minh. Đến năm 2011 bà L lập gia đình và cư trú tại thôn PN, xã P. Bà có nghe cha mẹ nói việc ông T1 mượn sổ để vay tiền ngân hàng. Năm 2018, cha mẹ bà T2 có nói sẽ chia đất cho các thành viên trong gia đình, nội dung diện tích chia các thành viên trong gia đình đều biết. Nhiều lần bà T2 gợi ý bố mẹ họp gia đình để chia tài sản, lấy sổ về tách thửa cho các con, đồng thời ông T1 không còn cơ mượn sổ của bố mẹ vay vốn dẫn đến mất khả năng trả nợ, tránh việc bất hòa xung đột anh em sau này. Vì cho rằng chưa hết thời hạn mượn sổ 5 năm nên bố mẹ bà chưa lấy sổ về. Bố mẹ bà và anh em trong nhà không biết ông T1 tự ý sang tên quyền sử dụng đất như hợp đồng tặng cho. Sau khi biết, bố mẹ bà có yêu cầu ông T1 phải hoàn trả lại sổ như trước nhưng ông T1 không nghe, không hòa giải.

Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện ông T1 về việc hủy hợp đồng tặng cho.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị N1 trình bày: Bà

là vợ của ông T1. Năm 2020, ông C1, bà D tặng cho vợ chồng bà thừa đất số 753. Thời điểm lập hợp đồng tặng cho, vợ chồng bà chở ông C1, bà D đến Văn phòng Công chứng Để ký kết hợp đồng. Khi đến Văn phòng Công chứng, ông T1 là người nộp các giấy tờ liên quan và yêu cầu công chứng. Văn phòng Công chứng soạn T2 hợp đồng, đọc lại cho các bên nghe và hỏi ý kiến các bên có thống nhất đồng ý ký tên hay không, tất cả mọi người đồng ý ký tên. Một tháng sau, ông bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà ông C1, bà D đã tặng cho. Thời điểm ông C1, bà D tặng cho thửa đất cho vợ chồng bà, trên đất có 03 ngôi nhà cấp 4 gồm 01 ngôi nhà của vợ chồng bà; 01 ngôi nhà của ông C1, bà D và 01 ngôi nhà của ông S, bà L cùng một số cây trồng. Từ khi được tặng cho đến nay, hiện trạng thửa đất không thay đổi. Ngày 25/6/2020, ông Nguyễn Văn T1 có viết giấy mượn đất của ông C1, bà D. Nội dung thể hiện ông bà mượn đất của ông C1, bà D, sau 05 năm ông bà trả hết nợ sẽ trả lại đất cho ông C1, bà D. Mục đích viết giấy là để hứa, làm tin với ông C1, bà D. Trước yêu cầu khởi kiện của bà D, bà không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C1, bà D với ông T1 vì lý do vợ chồng bà chưa trả hết nợ cho Ngân hàng và ông C1, bà D đã tặng cho đất cho vợ chồng bà thì vợ chồng bà được hưởng thửa đất này.

Ngày 28/5/2021, bà ủy quyền cho ông T1 ký kết hợp đồng vay vốn tại Ngân hàng N, Chi nhánh huyện P với số tiền 1,2 tỷ đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất ghi nhận trong hợp đồng, mục đích vay vốn để kinh Doanh và có vốn xoay vòng. Toàn bộ quá trình ký kết hợp đồng, nhận tiền vay, trả tiền lãi đều do ông T1 đứng ra giao dịch. Kể từ thời điểm vay cho đến khi Ngân hàng khởi kiện, ông bà đã trả tiền lãi được 03 kỳ (03 tháng/01 kỳ), còn kỳ lãi suất cuối cùng được trả cùng nợ gốc vào ngày 28/5/2022. Khi vay vốn, ông bà có thể chấp thửa đất số 753 cho Ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Tuy nhiên, do bà D khởi kiện tranh chấp hợp đồng tặng cho thửa đất là tài sản thế chấp nên ông bà không xoay sở thực hiện việc trả nợ được. Bà đồng ý trả nợ cho Ngân hàng nhưng do điều kiện kinh tế khó khăn, ông bà chưa thu xếp được việc trả nợ. Trường hợp không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng, bà đồng ý phát mãi tài sản đã thế chấp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Duy P: có văn bản ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Nguyễn Văn T1 ngày 03/4/2023.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng C(nay đổi tên là Văn phòng Công chứng T) trình bày:

Ngày 24/6/2020, Văn phòng Công chứng Nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Duy C1 và bà Cù Thị D với người nhận tặng cho là ông Nguyễn Văn T1. Sau khi xem xét giấy tờ do các bên tham gia hợp đồng cung cấp, nhận thấy việc yêu cầu công chứng hợp đồng là hoàn toàn hợp pháp; việc tặng cho quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình. Trên cơ sở đó, Văn phòng soạn T2 hợp đồng tặng cho dựa trên các thông tin mà các bên tham gia hợp đồng thỏa

thuận, cung cấp. Đồng thời, Văn phòng kiểm tra các thông tin về chủ sử dụng đất, thửa đất và các thông tin cần thiết liên quan, không có, không nhận được văn bản, thông tin nào về việc ngăn chặn giao dịch đối với chủ sử dụng đất, thửa đất giao dịch từ các cơ quan có thẩm quyền hay bất kỳ cá nhân, tổ chức nào. Do đó, trên cơ sở các quy định của pháp luật và bảo đảm quyền lợi của công dân, Văn phòng đã công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 753. Việc công chứng đã tuân thủ các quy định của Luật Công chứng và các văn bản pháp luật có liên quan. Văn phòng Công chứng Cđề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật.

Ngày 07/10/2022, Văn phòng Công chứng Cđược đổi tên thành Văn phòng Công chứng T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 13/09/2023 của Tòa án nhân dân Huyện P, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cù Thị D.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho ông Nguyễn Duy C1 bà Cù Thị D và bên nhận tặng cho ông Nguyễn Văn T1, hợp đồng công chứng số 00001634, quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng C(nay là Văn phòng Công chứng T) ngày 24/6/2020 vô hiệu do nhầm lẫn và vi phạm điều cấm.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng N, Chi nhánh huyện P

Buộc ông Nguyễn Văn T1 phải trả nợ gốc và nợ lãi của Hợp đồng tín dụng số 5607LAV202101422 ký ngày 28/5/2021 gồm: Số tiền nợ gốc 1.200.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 189.461.918 đồng và nợ lãi quá hạn tính từ ngày 31/5/2022 tạm tính đến ngày 12/9/2023 là 85.606.027 đồng, tổng cộng là 1.475.067.945 đồng (Một tỷ, bốn trăm bảy mươi lăm triệu, không trăm sáu mươi bảy nghìn, chín trăm bốn mươi lăm đồng). Đồng thời, buộc trả nợ lãi phát sinh của Hợp đồng tín dụng đã ký kết từ ngày 14/9/2023 đến khi trả hết nợ gốc và lãi vay.

Tuyên Hợp đồng thế chấp số 27.5.02C-2021/HĐTC ngày 27/5/2021 vô hiệu một phần đối với phần diện tích đất 564m² của ông S, bà L đang quản lý, sử dụng theo như sơ đồ đo đạc ngày 14/7/2023 của Công ty TNHH MTV TH, diện tích 564m² (Có sơ đồ đo đạc kèm theo). Ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị L được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất và công trình gắn liền với đất trên diện tích 564m².

Trường hợp ông Nguyễn Văn T1 và bà Trương Thị N1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng N, Chi nhánh huyện P có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài thế chấp là thửa đất số 753, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại thôn PN, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước đối với phần diện tích đất và tài sản gắn liền với đất có hiệu lực theo hợp đồng thế chấp đã ký kết (trừ 564m² đất và công trình gắn liền với diện tích đất này bị vô hiệu), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 803337 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 01/7/2020 cho người sử dụng

đất ông Nguyễn Văn T1.

Trường hợp giá trị tài sản phát mại không đủ để trả nợ thì ông Nguyễn Văn T1, bà Trương Thị N1 vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/9/2023 nguyên đơn bà Cù Thị D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm về phần tuyên xử lý tài sản thế chấp theo hướng phát mại phần đất và tài sản trên đất mà ông T1 đang quản lý, sử dụng diện tích 502,3m² theo bản đồ đo đạc của Công ty TH ngày 11/6/2023 và tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp tài sản với diện tích 3249,1m² đất trồng cây lâu năm và 400m² đất ở tại nông thôn mà bà D đang quản lý, sử dụng theo sơ đồ đo đạc của Công ty TH ngày 11/6/2023.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Cù Thị D, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Vụ án này được Tòa án nhân dân huyện P thụ lý ngày 25/5/2022. Ông Nguyễn Duy C1 là chồng bà Cù Thị D. Ông C1 chết ngày 14/5/2022 khi Tòa án nhân dân huyện P chưa thụ lý vụ án. Theo quy định tại khoản 1 Điều 71 Bộ luật Tố tụng dân sự thì “ Trường hợp đương sự là cá nhân đang tham gia tố tụng chết mà quyền, nghĩa vụ về tài sản của họ được thừa kế thì người thừa kế tham gia tố tụng”. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định các ông, bà: Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị V1, Nguyễn Văn T1, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Yến L1 và Nguyễn Thị Yến T2 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C1 là không đúng. Hơn nữa, theo thể hiện tại Bản án sơ thẩm và hồ sơ vụ án thì Tòa án cấp sơ thẩm không xác định ông C1 là đương sự nhưng lại xác định người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C1 là mâu thuẫn. Trường hợp này, cần xác

định những người thừa kế của ông C1 là những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án mới đúng.

[2] Căn cứ vào trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ các đương sự cung cấp và thu thập của Tòa án xác định được, bà Cù Thị D và ông Nguyễn Duy C1 (chết ngày 14/5/2022) kết hôn năm 1958. Ông bà có 06 người con chung gồm các ông, bà: Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị V1, Nguyễn Văn T1, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Yên L1 và Nguyễn Thị Yên T2 đều còn sống. Năm 2003, bà D, ông C1 nhận chuyển nhượng của ông Trần Hữu A1 (tổ 4, thôn PN, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước) thửa đất số 15, tờ bản đồ số 35, diện tích 4.180m² gồm 400m² thổ cư và 3.780m² đất vườn, tại thôn PN, xã P, huyện PL (nay là huyện P), tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành G 921175, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 56 QSDĐ ngày 10/3/1997 Ủy ban nhân dân huyện PL cấp cho hộ ông Trần Hữu A1. Ngày 15/9/2003, Ủy ban nhân dân huyện PL cấp giấy chứng nhận thửa đất số 15, tờ bản đồ số 35 này cho hộ ông Nguyễn Duy C1, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 428546 QSDĐ, diện tích đất lúc này thể hiện trong giấy chứng nhận là 4.352m² gồm 400m² đất thổ cư và 3.952m² đất trồng cây lâu năm. Ngày 26/4/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp đổi giấy chứng nhận thửa đất số 15, tờ bản đồ số 35 này cho hộ ông Nguyễn Duy C1 thành thửa đất số 289, tờ bản đồ số 39, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CG 374838, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 04155, diện tích đất lúc này thể hiện trong giấy chứng nhận là 4.344,2m² gồm 400m² đất ở tại nông thôn và 3.944,2m² đất trồng cây lâu năm. Ngày 26/5/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước tiếp tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 289, tờ bản đồ số 39 này cho hộ ông Nguyễn Duy C1 thành thửa đất số 753, tờ bản đồ số 39, địa chỉ thôn PN, xã P, huyện P (*sau đây gọi tắt là thửa đất số 753*), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CV 845370, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 09177/CDIO, diện tích đất lúc này thể hiện trong giấy chứng nhận là 4.277,9m² gồm 400m² đất ở tại nông thôn và 3.877,9m² đất trồng cây lâu năm.

[3] Quá trình sử dụng đất, ngày 24/6/2020 ông Nguyễn Duy C1, bà Cù Thị D lập hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 753 cho ông Nguyễn Văn T1, hợp đồng được công chứng tại văn bản công chứng số 00001634, quyển số 01-2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/6/2020 tại Văn phòng Công chứng C, địa chỉ tổ 2, ấp Thuận Thành, xã Thuận Lợi, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước. Sau đó, ông Nguyễn Văn T1 đã thực hiện việc đăng ký biến động, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CV 803337, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 09273/TA đối với thửa đất số 753 này cho ông Nguyễn Văn T1, diện tích đất lúc này thể hiện trong giấy chứng nhận là 4.277,9m² gồm 400m² đất ở tại nông thôn và 3.877,9m² đất trồng cây lâu năm.

[4] Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lời khai của các đương sự thể hiện, thời điểm ông C1 bà D nhận chuyển nhượng thửa đất của ông A1 năm 2003 thì bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị V1, ông Nguyễn Văn T1 đã kết hôn và ở riêng. Thành viên trong hộ trực tiếp sinh sống lúc này cùng ông C1, bà D có ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Yến T2, bà Nguyễn Thị Yến L1. Theo lời khai của ông T, toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất từ ông A1 là của ông C1, bà D. Lời khai của bà Yến L1 và bà Yến T2 đều thừa nhận, thời điểm ông C1 bà D nhận chuyển nhượng thửa đất số 753, bà L1, bà T2 đều đang đi học ở Thành phố Hồ Chí Minh; các con không ai đóng góp tiền khi ông C1 bà D nhận chuyển nhượng thửa đất của ông A1. Như vậy, lời khai của vợ chồng ông C1 và tất cả các con ông C1, bà D đều thừa nhận thửa đất số 753 này là thuộc quyền sử dụng của ông C1, bà D nên tuy sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông A1 thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C1 ghi tên chủ sử dụng đất là “hộ ông Nguyễn Duy C1” nhưng nguồn gốc đất là do vợ chồng ông C1 nhận chuyển nhượng chứ không phải đất được giao hay được công nhận quyền sử dụng, các con của ông C1 bà D không góp tiền nhận chuyển nhượng nên chỉ có ông C1, bà D là chủ sử dụng thửa đất số 753.

[5] Xét mặc dù nội dung hợp đồng ông C1 bà D tặng cho ông T1 thửa đất 753 không thể hiện là có điều kiện nhưng căn cứ “Đơn cam kết” ngày 25/6/2020 do chính ông T1 viết thể hiện nội dung ông T1, bà N1 chỉ mượn đất để đứng tên quyền sử dụng dùng thế chấp vay vốn sản xuất, kinh Doanh. Phía bà D tin rằng việc ký kết giấy tờ tại Văn phòng Công chứng là ký cho ông T1 vay vốn ngân hàng, không có việc tặng cho đất. Sau thời điểm lập hợp đồng tặng cho, nhiều lần ông C1, bà D có yêu cầu ông T1 lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để làm thủ tục tách thửa, phân chia đất cho các con. Ông T1 cũng thừa nhận việc mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm ăn. Theo lời khai của bà D, ông T1 và các thành viên trong hộ gia đình ông C1 bà D, có việc ông T1 đã nhiều lần thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 753 của ông C1, bà D để vay vốn ngân hàng. Tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp ngày 27/5/2021 của ông T1 với Ngân hàng thì trên thửa đất này có phần đất mà trước đó ông C1, bà D đã tặng cho ông S, bà L. Do đó, việc ông C1 bà D lập hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất số 753 cho ông T1 là không phù hợp với thực tế và với ý chí của các bên là cho mượn đất đứng tên vay vốn làm ăn, có sự che dấu và nhầm lẫn về nội dung của giao dịch. Hơn nữa, thời điểm lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, ngoài căn nhà của gia đình ông T1, còn có 02 căn nhà khác gồm nhà của ông C1, bà D và nhà của ông S, bà L. Ông S, bà L không biết việc tặng cho quyền sử dụng đất này. Bà D không biết việc ký hợp đồng tặng cho, ông T1 không báo cho ông S, bà L hay bất cứ thành viên nào trong hộ gia đình biết việc lập hợp đồng tặng cho. Sau khi lập hợp đồng tặng cho không có việc giao nhận đất như hợp đồng các bên đã ký kết. Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 753 giữa ông C1, bà D với ông T1 là giả tạo, không đúng ý chí thực của người tặng cho và người được tặng cho; lập hợp đồng tặng cho cả phần đất đang có người khác sử dụng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 753 được lập giữa bên tặng cho là ông Nguyễn

Duy C1, bà Cù Thị D với ông Nguyễn Văn T1 ngày 24/6/2020 tại Văn phòng Công chứng Cvô hiệu là có căn cứ. Sau khi xét xử sơ thẩm cũng không có đương sự nào kháng cáo và cũng không có kháng nghị về nội dung này.

[6] Về hậu quả của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích cho các bên đương sự về việc giải quyết yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu và hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, các đương sự không ai có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Vì vậy, các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng đã bị tuyên vô hiệu trong vụ án này bằng một vụ án khác.

[7] Xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng N:

Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng và ông Nguyễn Văn T1 đều thừa nhận Ngân hàng có ký kết hợp đồng tín dụng số 5607-LAV-202101422 ngày 28/5/2021 với ông Nguyễn Văn T1 để cho ông T1 vay 1,2 tỷ đồng, phương thức cho vay từng lần, mục đích sử dụng tiền vay để kinh Doanh nông sản, thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày ký. Sau khi ký kết hợp đồng, cùng ngày, Ngân hàng đã giải ngân 01 lần bằng phương thức chuyển khoản đầy đủ số tiền cho vay vào tài khoản 5607205119214 A của ông T1. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngày 31/5/2022, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số dư nợ của khoản vay này của ông T1 sang nợ quá hạn. Ông T1 đồng ý trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng. Vì vậy, cần ghi nhận nghĩa vụ trả nợ của ông T1 đối với Ngân hàng gồm: nợ gốc 1,2 tỷ đồng, nợ lãi trong hạn 189.461.918 đồng và nợ lãi quá hạn tính từ ngày 31/5/2022 đến ngày 12/9/2023 là 85.606.027 đồng, tổng cộng là 1.475.067.945 đồng. Ngoài ra, ông T1 còn phải trả nợ lãi phát sinh của Hợp đồng tín dụng đã ký kết từ ngày tiếp theo là ngày 13/9/2023 đến khi trả hết nợ gốc và lãi vay.

- Về xử lý tài sản thế chấp:

Tài sản ông T1 đã thế chấp cho Ngân hàng là quyền sử dụng thửa đất số 753, tài sản gắn liền với đất là căn nhà có diện tích xây dựng 80m². Khi Ngân hàng ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 27.05.02C-2021/HĐTC với ông T1 đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục và việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định pháp luật. Vì vậy, Ngân hàng được xác định là người thứ ba ngay tình cần được bảo vệ theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015: “2. *Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu.*”. Tuy nhiên, theo biên bản xem xét tại chỗ ngày 13/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện P thì trên thửa đất số 753 có 03 căn nhà cấp 4 gồm: 01 căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 100m², có nguồn gốc ông C1, bà D nhận chuyển nhượng từ ông Trần Hữu A1 và hiện do bà D đang quản lý, sử dụng; 01 căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 150m², do ông S, bà L xây dựng năm 2008 hiện do ông S, bà L cùng con trai Trần Văn S1 đang quản lý, sử dụng;

01 căn nhà cấp 04 có diện tích khoảng 200m² ông T1, bà N1 xây dựng năm 2008 và hiện do ông T1, bà N1 cùng con trai Nguyễn Duy P quản lý, sử dụng. Ngoài ra, trên đất có các cây trồng khác như điều, chè, chuối, sầu riêng, tre.

Theo lời trình bày của ông Phạm Mạnh C là người đại diện Ngân hàng, tài sản thế chấp bao gồm quyền sử dụng thửa đất số 753 cùng toàn bộ tài sản thửa đất này. Trong biên bản xác định giá trị tài sản đảm bảo số 27.05.02C-2021 xác định tài sản gắn liền với đất là nhà ở diện tích 80m². Ông C khẳng định ngôi nhà này là của vợ chồng ông T1. Khi thẩm định, xác định tài sản đảm bảo có giá trị lớn hơn nhiều so với nhu cầu vay vốn của khách hàng, các giấy tờ pháp lý quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn T1, trên đất có nhà ở của ông T1 nên Ngân hàng rất tin tưởng ông T1 mà ký kết hợp đồng. Việc ông T1 và Ngân hàng ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản trên đất bao gồm cả ngôi nhà của ông C1, bà D, ông S, bà L nhưng không hỏi ý kiến của ông C1, bà D, ông S, bà L là có sai sót. Xét thấy, ông C1, bà D là những người đã tự nguyện, trực tiếp đến Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng cho ông T1 mượn GCNQSDĐ bằng cách lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 753 để ông T1 thế chấp tài sản này vay vốn tại Ngân hàng, nên có căn cứ xác định ông C1, bà D biết và đồng ý cho ông T1 thế chấp tài sản thửa đất số 753. Vì vậy, trường hợp ông T1 không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp đối với phần diện tích đất và nhà ở của ông C1, bà D. Đối với đất và nhà của ông S, bà L, Ngân hàng nhận thế chấp đất và tài sản gắn liền với đất khi không có ý kiến của ông S, bà L là xâm phạm đến quyền định đoạt tài sản của ông S, bà L. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm hủy 01 phần hợp đồng thế chấp đối với phần diện tích đất và nhà ở của bà L, ông S là có căn cứ. Phần đất thế chấp còn lại Ngân hàng được xử lý để thu hồi nợ theo hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp Ngân hàng đã ký kết với ông T1.

[8] Về hậu quả dẫn đến một phần hợp đồng thế chấp vô hiệu: Bản án sơ thẩm không nêu rõ các đương sự có yêu cầu hay không có yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bị vô hiệu một phần để xem xét là có sai sót. Khi phân tích về lỗi làm cho hợp đồng thế chấp vô hiệu một phần, Tòa án cấp sơ thẩm xác định 50:50 nhưng không rõ phần nào thuộc về những ai là không đủ căn cứ để ra quyết định cụ thể. Tuy nhiên, không có đương sự nào kháng cáo về nội dung này nên Hội đồng xét xử không xem xét mà nêu ra để Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[9] Từ những nhận định nêu trên, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Cù Thị D, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước.

[10] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng, đo đạc 14.936.000 đồng, định giá 2.000.000 đồng, tổng cộng 18.936.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập được Hội đồng xét xử chấp nhận nên nguyên đơn,

người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập không phải chịu chi phí này.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 phải chịu các chi phí tố tụng. Nguyên đơn đã nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc, tổng cộng là 16.936.000 đồng nên bị đơn ông Nguyễn Văn T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền này. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ngân hàng đã nộp chi phí định giá nên bị đơn ông Nguyễn Văn T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng chi phí định giá mà Ngân hàng đã nộp là 2.000.000 đồng.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

[12] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn bà Cù Thị D, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T không được chấp nhận nên bà D, ông T phải chịu. Tuy nhiên, nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[13] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Cù Thị D, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 13/09/2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước;

Áp dụng các điều 123, 124, 126, 133, 317, 325, 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cù Thị D.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho ông Nguyễn Duy C1 bà Cù Thị D với bên được tặng cho ông Nguyễn Văn T1 đối với thửa đất số 753, tờ bản đồ số 39, địa chỉ thôn PN, xã P, huyện P, theo văn bản công chứng số 00001634, quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/6/2020 tại Văn phòng Công chứng C(nay là Văn phòng Công chứng T) vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng N.

Buộc ông Nguyễn Văn T1 phải trả cho Ngân hàng khoản vay tại Hợp đồng tín dụng số 5607LAV202101422, ký ngày 28/5/2021 chưa thanh toán gồm: nợ gốc 1,2 tỷ đồng, nợ lãi trong hạn 189.461.918 đồng và nợ lãi quá hạn tính từ ngày 31/5/2022 đến ngày 12/9/2023 là 85.606.027 đồng tổng cộng là 1.475.067.945 (một tỷ, bốn trăm bảy mươi lăm triệu, không trăm sáu mươi bảy nghìn, chín trăm bốn mươi lăm) đồng. Ngoài ra, Ông Nguyễn Văn T1 còn phải trả nợ lãi phát sinh của Hợp đồng tín dụng đã ký kết từ ngày 13/9/2023 đến khi trả hết nợ gốc và lãi vay theo hợp đồng các bên đã ký kết.

Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 27.05.02C-2021/HĐTC ngày 27/5/2021 giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Văn T1 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng N, tài sản thế chấp là thửa đất số 753 tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại thôn PN, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 803337 cấp ngày 01/7/2020 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cho ông Nguyễn Văn T1 vô hiệu một phần. Phần bị vô hiệu là diện tích 564m² trong thửa đất số 753 nêu trên, ông S, bà L đang quản lý, sử dụng (theo sơ đồ đo đạc ngày 14/7/2023 của công ty TNHH MTV TH kèm theo bản án này).

Trường hợp ông Nguyễn Văn T1 và bà Trương Thị N1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài thế chấp là thửa đất số 753, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại thôn PN, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước đối với phần diện tích đất và tài sản gắn liền với đất có hiệu lực theo hợp đồng thế chấp đã ký kết (trừ 564m² đất và công trình gắn liền với diện tích đất này bị vô hiệu), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 803337 cấp ngày 01/7/2020 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cho ông Nguyễn Văn T1 để thu hồi nợ.

Trường hợp giá trị tài sản thế chấp được phát mãi không đủ để trả nợ thì ông Nguyễn Văn T1, bà Trương Thị N1 vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng.

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

3. Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc là 18.936.000 (mười tám triệu, chín trăm ba mươi sáu nghìn) đồng, trong đó bị đơn ông Nguyễn Văn T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn bà Cù Thị D số tiền 16.936.000 (mười sáu triệu, chín trăm ba mươi sáu nghìn) đồng và hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền 2.000.000 (hai triệu) đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm khi yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng quyền sử dụng đất là vô hiệu được Hội đồng xét xử chấp nhận là 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng.

Hoàn trả cho bà Cù Thị D số tiền 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0015757 ngày 25/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị N1 có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp” là 56.252.038 (*năm mươi sáu triệu, hai trăm năm, mười hai nghìn, không trăm ba mươi tám*) đồng.

Hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền 24.700.000 (*hai mươi bốn triệu, bảy trăm nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí ngân hàng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0015813 ngày 29/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016370 ngày 12/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước.

6. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm 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:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS huyện P;
- TAND huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Phạm Tiến Hiệp