

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 139/2025/DS-PT

Ngày: 15/4/2025

V/v: “Tranh chấp hợp đồng góp vốn
và thế chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Vĩnh Yên.

Các Thẩm phán: Ông Vũ Hồng Luyến.

Bà Hà Thị Thanh Nữ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Ánh Nhi – Thư ký tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Vũ Thị Hồng Uyên – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 213/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 7 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng góp vốn và thế chấp quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2024/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo và kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 321/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 12 năm 2024 và Thông báo mở lại phiên tòa số 209/TB-TA ngày 28/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Hữu H – Sinh năm 1979

Địa chỉ: tổ 28A, khu phố 2, phường T2, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Quang H1, sinh năm 1980

Địa chỉ: 328 Tổ 9, X, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội

(Theo hợp đồng ủy quyền ngày 05/3/2025)

- Bị đơn: Ông Trịnh Thế G – Sinh năm 1988

Địa chỉ: 1484/11B, khu phố Đ1, phường T4, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Quốc T, sinh năm 1964

Địa chỉ: Số 114 đường H5, phường 2, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Nguyễn Thị A– Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư P1, Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị H2– Sinh năm 1989

Địa chỉ: 1484/11B, khu phố Đ1, phường T4, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

2. Ngân hàng TMCP A

Địa chỉ chi nhánh: 220 Z, khu phố 1, phường Q1, thành phố Biên Hòa, Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1998

3. Bà Bùi Thị Phương T1– Sinh năm 1985

Địa chỉ: tổ 28A, khu phố 2, phường T2, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

4. Văn phòng công chứng Hoàng Long, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện: Bà Hoàng Thị L – Trưởng văn phòng.

Địa chỉ: Số 26B/21 N, phường N, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

5. Công ty TNHH thương mại và dịch vụ gỗ Y

Địa chỉ: Số 1484/11B, khu phố Đ1, phường T4, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Thế G– Sinh năm 1988

(Ông Đặng Quang H1, ông Phạm Quốc T, ông Nguyễn Minh C có mặt; Luật sư Nguyễn Thị A, bà Lê Thị H2, bà Bùi Thị Phương T1, bà Hoàng Thị L đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

*** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, đại diện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn L trình bày:**

Ông Phạm Hữu H và ông Trịnh Thế G cùng nhau góp tiền chung để nhận chuyển nhượng 03 thửa đất gồm:

+ Thửa đất số 14 tờ bản đồ số 41 tại phường P, TP. Biên Hòa, có diện tích 3.156m² và thửa đất số 203, tờ bản đồ số 41 phường P có diện tích 2.426m² có tổng giá trị là 4.990.000.000đ, số tiền mua đất này được chia đều cho hai người. Ông H và ông G mỗi người đóng góp số tiền 2.495.000.000đ.

+ Thửa đất số 256 tờ bản đồ số 41 tại phường P, TP. Biên Hòa, có diện tích 5243m² có giá trị là 10.300.000.000đ, ông H và ông G mỗi người góp số tiền là 5.150.000.000đ.

Việc mua đất chung này có lập thành văn bản là Hợp đồng góp vốn và Giấy cam kết được công chứng tại Văn phòng công chứng Hố Nai ở xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Trong hợp đồng có nói rõ số tiền bỏ ra nhận chuyển

nhượng mỗi bên là một nửa, để một mình ông G đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nH việc định đoạt về các thửa đất này phải được sự đồng ý của cả ông H và ông G chứ không được ai tự ý một mình quyết định. Do ông H và ông G không thống nhất được với nhau về việc định đoạt cũng như sử dụng các thửa đất nêu trên nên ông H đã yêu cầu ông G chia đôi cho ông H và ông G mỗi người một nửa diện tích đất để sử dụng riêng nH ông G không đồng ý. Do vậy, ông H đã nhiều lần nhờ UBND phường P hòa giải nH ông G không đến làm việc.

Vì vậy, nay ông H khởi kiện để yêu cầu Tòa án thành phố Biên Hòa giải quyết như sau:

- Công nhận quyền sở hữu tài sản chung đối với quyền sử dụng đất của 03 thửa đất số 14, 203 và 256 tờ bản đồ số 41 tại phường P, TP. Biên Hòa là của ông Phạm Hữu H và ông Trịnh Thế G.

- Tuyên hủy toàn bộ 03 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐCN.178.110618 ngày 11/6/2018; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐCN.205.110618 ngày 11/6/2018 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DNA.BĐCN.205.110618/SĐBS-01 ngày 22/6/2018 ký giữa Ngân hàng TMCP A (A) với ông Trịnh Thế G vì vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, buộc Ngân hàng TMCP A (A) trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 03 thửa đất trên cho ông Phạm Hữu H và ông Trịnh Thế G.

- Chia đôi tài sản chung của ông Phạm Hữu H và ông Trịnh Thế G là 03 quyền sử dụng đất thửa số 14, 203, 256 tờ bản đồ số 41 tại phường P, TP. Biên Hòa, mỗi người nhận một nửa. Ông H xin nhận bằng hiện vật là cắt $\frac{1}{2}$ diện tích 03 thửa đất trên = 5.412,5m².

Nguyên đơn xin trình bày quan điểm của nguyên đơn về ý kiến và yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần A như sau:

1. Đối với yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐCN.178.110618 ngày 11/6/2018, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐCN.205.110618 ngày 11/6/2018 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DNA.BĐCN.205.110618/SĐBS-01 ngày 22/6/2018 ký giữa Ngân hàng TMCP A (A) với ông Trịnh Thế G, bà Lê Thị H2.

Theo đó, phía Ngân hàng A lập luận rằng trong giao dịch dân sự giữa ông Trịnh Thế G, bà Lê Thị H2 với B, cụ thể là 03 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất các thửa 256, 14, 203 tờ bản đồ số 41 tại phường P, TP. Biên Hòa thì phía A là người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự. Ngân hàng A căn cứ theo khoản 2 Điều 133 BLDS 2015: “Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nH 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”. A cho rằng việc các giao dịch giữa ông Phạm Hữu H và ông Trịnh Thế G thỏa thuận bằng một văn bản độc lập và không thông báo hoặc ghi nhận trong nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã dẫn đến cách hiểu ông Trịnh Thế G là chủ thể duy nhất nhận chuyển nhượng các bất động sản trên. Đồng thời tại thời điểm thực hiện các thủ tục đăng bộ, sang tên, ông H và ông G không thông báo cho cơ quan đăng ký đất đai biết về văn bản thỏa thuận cùng sở hữu đối với quyền sử dụng đất của 03 thửa đất trên. Ngoài ra, tại thời điểm ông Trịnh Thế G thế chấp các bất động sản trên cho ACB, ông G và ông H cũng không có bất kỳ thông báo nào cho A về nội dung của Hợp đồng góp vốn nên A rõ ràng không thể biết giữa ông G và ông H có thỏa thuận góp vốn hay đồng sở hữu quyền sử dụng 03 thửa đất nêu trên, do đó A là người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự giữa ông Trịnh Thế G và ông Phạm Hữu H.

Cách hiểu này của Ngân hàng A là không đúng với tinh thần của khoản 2 Điều 133 BLDS 2015. Điều khoản đã ghi rất rõ “Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu NH 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”, tức ở đây giao dịch dân sự thứ nhất là giao dịch vô hiệu, sau đó tài sản được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, cuối cùng là chuyển giao bằng một giao dịch hợp pháp cho người thứ ba thì đó mới là trường hợp bảo vệ người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự. Trong vụ án này, ông H và ông G cùng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 03 thửa đất số 256, 14, 203 tờ bản đồ số 41 phường P, TP. Biên Hòa và có thỏa thuận để ông G đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mọi giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất trên phải được sự thống nhất của cả hai bên bằng văn bản theo giấy cam kết ngày 23/5/2018 ký kết giữa ông H và ông G được công chứng tại Văn phòng Công chứng Hố Nai. Tuy nhiên, ông Trịnh Thế G đã tự ý thế chấp 03 quyền sử dụng đất trên cho A theo 03 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐCN.178.110618 ngày 11/6/2018, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐCN.205.110618 ngày 11/6/2018 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DNA.BĐCN.205.110618/SĐBS-01 ngày 22/6/2018 ký giữa Ngân hàng TMCP A (A) với ông Trịnh Thế G, bà Lê Thị H2 là trái với thỏa thuận giữa ông H và ông G. Do vậy, giao dịch dân sự giữa ông Trịnh Thế G với A, cụ thể là 03 hợp đồng thế chấp nêu trên mới là giao dịch dân sự vô hiệu do chủ thể là ông Trịnh Thế G không đầy đủ năng lực pháp luật dân sự (không có quyền để tự ý ký kết hợp đồng) phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập, căn cứ theo điểm a, khoản 1 Điều 117 BLDS 2015. Cá nhân ông Trịnh Thế G chỉ có $\frac{1}{2}$ quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất số 256, 14, 203 tờ

bản đồ số 41 tại phường P, TP. Biên Hòa, không có toàn quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất nêu trên.

Thêm vào đó, khi ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP A (A), ông Trịnh Thế G đã rất cẩn thận khi đưa vợ mình là bà Lê Thị H2 cùng ký tên vào hợp đồng thế chấp 03 quyền sử dụng đất mà ông G đứng tên. Ông G hiểu rõ đây là tài sản chung của vợ chồng nên khi thế chấp cần phải có sự đồng ý của cả hai người. Vậy nH tồn tại một bản Cam kết ngày 23/5/2018 giữa ông Trịnh Thế G và ông Phạm Hữu H về việc phải có sự đồng ý của cả hai người mới được chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp,... 03 quyền sử dụng đất trên thì ông G lại quên.

Ngoài ra ngày 09/10/2019, Ngân hàng TMCP A (A) đã nộp đơn khởi kiện yêu cầu độc lập với 03 nội dung: Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐCN.178.110618 ngày 11/6/2018, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐCN.205.110618 ngày 11/6/2018 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DNA.BĐCN.205.110618/SĐBS-01 ngày 22/6/2018 ký giữa Ngân hàng TMCP A (A) với ông Trịnh Thế G, bà Lê Thị H2; không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Hữu H về việc hủy một phần hợp đồng thế chấp số DNA.BĐCN.178.110618 ngày 11/6/2018 và không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Hữu H về việc chia lại diện tích quyền sử dụng đất các thửa 256, 14, 203 tờ bản đồ số 41 tại phường P, TP. Biên Hòa. Việc A nộp đơn yêu cầu độc lập sau khi Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải là trái với quy định tại Khoản 2, Điều 201 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, cụ thể “Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền đưa ra yêu cầu độc lập trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải”. Do đó, nguyên đơn đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa không thụ lý giải quyết yêu cầu độc lập trên của Ngân hàng TMCP A (A) trong vụ án này.

Nguyên đơn đã được Tòa án giải thích hậu quả pháp lý của việc tuyên bố 03 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐCN.178.110618 ngày 11/6/2018, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐCN.205.110618 ngày 11/6/2018 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DNA.BĐCN.205.110618/SĐBS-01 ngày 22/6/2018 ký giữa Ngân hàng TMCP A (A) với ông Trịnh Thế G là vô hiệu thì nguyên đơn không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Phạm Quốc T trình bày:**

Khoảng tháng 10/2017 thông qua bà Hoàng Thị H3 hiện cư ngụ tại: 120 tổ 2, khu phố 11, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, ông G quen biết và mua của ông Phạm Hữu H (nguyên đơn) 03 thửa đất 53, 54, 219 tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Sau đó, ông G giao cho bà Huệ phân lô để bán, thời gian sau giữa ông G và bà H3 xảy ra mâu thuẫn, khi đó ông H biết

chuyện nên gọi điện cho ông G và hướng dẫn cho ông G gặp gỡ nhiều lãnh đạo trong ngành Tòa án, ông H giới thiệu là người nhà của các ông bên Tòa. Ông H cũng thường xuyên dẫn ông G uống cafe với một số người mặc sắc phục Công an tại quán Nhà Gỗ của ông Q và quán Rượu Bích Ngân của ông K nên ông G rất cảm kích và đặt niềm tin vào ông H. Ông H nói với ông G: “Giờ không ai bán đất kiểu phân lô trái phép đó cả, mà phải đóng thổ cư và tách sổ. Anh có đường dây làm ăn với nhau lâu nay rồi chú muốn kết hợp với anh thì anh cho ké, hiện anh có thửa 207 tờ bản đồ số 41 mới mua và thửa 151 đang chờ đóng thổ cư”. Sau đó ông H chụp hình hồ sơ thửa đất 151 tờ bản đồ số 41 xã P, đang chờ đóng thổ cư có cả dấu mộc đỏ của cơ quan nhà nước gửi qua zalo cho ông G xem (hình ảnh còn lưu giữ) nên ông G tin tưởng tuyệt đối vào ông H.

Ông H nói với ông G: “chú mua 03 thửa 14, 203, 256 kế bên thửa 207 của anh đi kết hợp phân lô tách sổ luôn thể, thửa này anh và anh vợ của anh mua chung chú chỉ cần trả phần của anh vợ anh thôi, anh cho chú đứng tên cả luôn”. Tin lời ông H, ông G đã đặt cọc 1.560.000.000đ cho ông H để mua thửa đất 207. Ông H yêu cầu ông G vẽ phân lô sơ bộ tổng 04 thửa 207, 14, 203, 256 và 151 tờ bản đồ số 41, sự việc này được thể hiện qua tin nhắn zalo giữa ông G với ông H, ông H cũng liên tục thông báo cho ông G tình hình của việc thực hiện xin chuyển đổi mục đích của 04 thửa đất còn lại này như: gửi hình ảnh biên nhận đóng thuế và nói: “chuẩn bị tiền đóng thuế đi chú” được thể hiện qua tin nhắn zalo giữa ông G và ông H.

Quá trình mua 03 thửa 14, 203, 256 ông H nói với ông G sẽ góp vốn chung với ông G và hai bên có làm tạm giấy tờ tay, ông H yêu cầu ông Sơn làm ở Văn phòng Thừa Phát Lại soạn hồ sơ cho ông G ký tên lẫn tay. Sau đó ra công chứng ký tên “Hợp đồng góp vốn” và “Giấy cam kết” và bảo ông G là “thửa 207 đường nào chú cũng đứng tên nên không cần làm còn thửa 151 hiện đang cầm ngân hàng nên khi nào chú về nhà cả hai vợ chồng anh ghi cho chú cái giấy tay” NH ông H không ghi.

Phía ông Trịnh Thế G khẳng định: Việc thực hiện mua 03 thửa đất 14, 203, 256 tờ bản đồ số 41 phường P, Biên Hòa, Đồng Nai hoàn toàn bằng tiền của ông G, được thực hiện như sau:

1/ Thửa 256 tờ 41: Mua của ông Lê Văn L2 giá 10.300.000.000đ.

- Thanh toán lần 1: số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Ngày 23/4/2018 theo yêu cầu của ông G, em ông G là Lê Duy D chuyển vào tài khoản cho ông H 1.850.000.000đ (trong đó 1.000.000.000đ dùng để đặt cọc mua thửa đất 256 còn 850.000.000đ ông H mượn (ủy nhiệm chi ngày 23/4/2018 của nhân hàng BIDV)).

- Thanh toán lần 2: Số tiền 7.000.000.000 đồng (Bảy tỷ đồng).

Ngày 23/05/2018, ông G chuyển vào tài khoản của ông Lê Văn L 7.000.000.000đ H giữ lại 35.000.000đ tiền đóng thuế thu nhập cá nhân cho ông L (có ủy nhiệm chi Ngân hàng Vietcombank).

- Thanh toán lần 3: Số tiền 2.300.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm triệu đồng).

Ông G mượn ông H trả trước cho ông Lợi số tiền còn thiếu 2.000.000.000đ, đến ngày 12/06/2018 ông G đã chuyển khoản trả lại số tiền trên cho ông H (có ủy nhiệm chi ngân hàng ACB).

2/ Thừa 14 và 203: Mua của ông C, giá mua 4.900.000.000đ, ông G trả 4.990.000.000đ (ông H ăn chặn 90 triệu đồng).

- Thanh toán lần 1: Số tiền 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng).

Ngày 25/03/2018, ông G đưa cho ông Phạm Hữu H 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng) tại Văn phòng Thừa Phát Lại đường Cách Mạng Tháng Tám, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, nhờ ông Sơn soạn giấy 2 bản có ký lãn tay nH không công chứng, ngay trong hôm đó, ông H đi đặt cọc và chụp hình gửi qua zalo thông báo cho tôi biết (có hình ảnh chụp kèm theo) nH ông H chỉ đặt cọc cho chủ đất có 790.000.000đ và giải thích với ông G là đặt lễ để bớt được 10 triệu đồng.

- Thanh toán lần 2: Số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng).

Ngày 26/03/2018, tại Phòng Công Chứng Trần Biên ông G trực tiếp trả cho ông Cường 3.000.000.000đ. Số tiền còn lại, ông H trả cho ông Cường bằng tiền mượn 850.000.000đ của ông G khi đặt cọc mua thửa đất 256.

Như vậy, toàn bộ số tiền mua 03 thửa đất 14, 203, 256 tờ bản đồ số 41 trên đều bằng tiền của ông G. Ông H chỉ tham gia với vai trò là trung gian môi giới, nhân chứng hoặc đặt cọc thay cho ông G việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên hủy toàn bộ 03 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐCN.178.110618 ngày 11/6/2018, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐCN.205.110618 ngày 11/6/2018 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DNA.BĐCN.205.110618/SĐBS-01 ngày 22/6/2018 ký giữa Ngân hàng TMCP A (ACB) với ông Trịnh Thế G vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, buộc Ngân hàng TMCP A (ACB) trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 03 thửa đất trên cho ông H là không có căn cứ, bị đơn không chấp nhận yêu cầu này.

- Nguyên đơn yêu cầu được chia đôi tài sản chung của ông Trịnh Thế G là 03 quyền sử dụng đất thửa số 256, 14, 203 tờ bản đồ số 41 tại xã P, TP. Biên Hòa, mỗi người nhận một nửa. Nguyên đơn xin nhận bằng hiện vật cắt $\frac{1}{2}$ diện tích 03 thửa đất trên = 5.412,5m² thì bị đơn cũng không chấp nhận.

Qua phần trình bày khởi kiện của nguyên đơn nêu trên thì bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn đã được Tòa án giải thích hậu quả pháp lý của việc tuyên bố 03 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐCN.178.110618 ngày 11/6/2018, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐCN.205.110618 ngày 11/6/2018 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DNA.BĐCN.205.110618/SDBS-01 ngày 22/6/2018 ký giữa Ngân hàng TMCP A (A) với ông Trịnh Thế G là vô hiệu thì phía bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP A do ông Nguyễn Minh C đại diện trình bày:**

Ông Trịnh Thế G và vợ là bà Lê Thị H2 thế chấp cho A để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của ông Trịnh Thế G, bà Lê Thị H2 và Công ty TNHH thương mại và dịch vụ gỗ Y tại A, chi tiết tài sản như sau:

+ Thửa đất số 256, tờ bản đồ số 41, xã P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 764884, số vào sổ cấp GCN số CS22357 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 31/3/2017, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trịnh Thế G ngày 31/5/2018;

+ Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 41, xã P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 094236, số vào sổ cấp GCN số CH09709 do UBND thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/5/2013, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trịnh Thế G ngày 08/5/2018;

+ Thửa đất số 203, tờ bản đồ số 41, xã P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 094237, số vào sổ cấp GCN số CH09708 do UBND thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/5/2013, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trịnh Thế G ngày 08/5/2018. *(Sau đây gọi chung là bất động sản).*

+ Khoản vay của ông Trịnh Thế G, bà Lê Thị H2 được bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐCN.178.110618 được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Long, tỉnh Đồng Nai ngày 11/6/2018, số công chứng 007403, quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa ngày 13/6/2018, số thứ tự 852, quyền số 43.

Nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của ông Trịnh Thế G, bà Lê Thị H2 với A (gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí, các khoản phải

trả khác). Giá trị nghĩa vụ bảo đảm tại một thời điểm không vượt quá 2.953.000.000 đồng (Hai tỷ chín trăm năm mươi ba triệu đồng) nợ gốc, chưa tính lãi, phí, các khoản phải trả khác.

+ Khoản vay của Công ty TNHH thương mại và dịch vụ gỗ Y được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐDN.205.110618 được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Long, tỉnh Đồng Nai ngày 11/6/2018, số công chứng 007404, quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa ngày 13/6/2018, số thứ tự 851, quyền số 45.

- Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DNA.BĐDN.205.110618/SĐBS-01 được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Long, tỉnh Đồng Nai ngày 22/6/2018, số công chứng 007887, quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD.

Nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH thương mại và dịch vụ gỗ Y với A (gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí, các khoản phải trả khác). Giá trị nghĩa vụ bảo đảm tại một thời điểm không vượt quá 7.000.000.000 đồng (Bảy tỷ đồng) nợ gốc, chưa tính lãi, phí, các khoản phải trả khác.

Như vậy, tổng giá trị nghĩa vụ được bảo đảm bởi các bất động sản nêu trên tại A là 9.953.000.000 đồng (Chín tỷ chín trăm năm mươi ba triệu đồng) nợ gốc, chưa tính lãi, phí, các khoản phải trả khác.

Từ các nội dung trên cho thấy, trước khi thế chấp cho A, ông Trịnh Thế G đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa công nhận quyền sử dụng đất theo nội dung cập nhật tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 764884, số BN 094236 và số sổ BN 094237. Đồng thời, A đã nhận thế chấp các bất động sản nêu trên theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, tài sản thế chấp phải được tiếp tục dùng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông Trịnh Thế G, bà Lê Thị H2 và Công ty TNHH thương mại và dịch vụ gỗ Y với A.

Ngân hàng A là Bên nhận thế chấp ngay tình trong giao dịch bảo đảm:

Tại nội dung Đơn khởi kiện đề ngày 25/9/2018 của ông Phạm Hữu H có nội dung “việc mua đất chung có lập thành văn bản là Hợp đồng góp vốn và Giấy cam kết, được công chứng tại Văn phòng công chứng Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai. Trong hợp đồng nói rõ số tiền bỏ ra nhận chuyển nhượng mỗi bên là một nửa, để một mình anh G đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nH việc định đoạt về các thửa đất này phải được sự đồng ý của tôi (anh Phạm Hữu H) và anh G...”.

Khoản 2 Điều 98 Luật Đất đai quy định nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất như sau “2. Thừa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất, nhiều người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải ghi đầy đủ tên của những người có chung quyền sử dụng đất, người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và cấp cho mỗi người 01 Giấy chứng nhận; trường hợp các chủ sử dụng, chủ sở hữu có yêu cầu thì cấp chung một Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện”.

Và khoản 3 Điều 5 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định “Trường hợp thừa đất có nhiều tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất mà có thỏa thuận bằng văn bản cấp một Giấy chứng nhận cho người đại diện (có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật) thì Giấy chứng nhận được cấp cho người đại diện đó. Trên Giấy chứng nhận ghi thông tin của người đại diện theo quy định tại Khoản 1 Điều này, dòng tiếp theo ghi “Là người đại diện cho những người cùng sử dụng đất (hoặc cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc cùng sử dụng đất và cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất) gồm:... (ghi lần lượt tên của những người cùng sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất)”.

Như vậy, ông Phạm Hữu H cho rằng có văn bản chứng minh ông H và ông G cùng có quyền sở hữu, sử dụng đối với các bất động sản và đã thỏa thuận về việc cấp Giấy chứng nhận cho người đại diện đứng tên là ông Trịnh Thế G. Căn cứ vào các quy định pháp luật nêu trên thì trong trường hợp này trên Giấy chứng nhận buộc phải có nội dung liên quan đến thông tin của bên cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất là ông Phạm Hữu H. Tuy nhiên, thực tế trên Giấy chứng nhận chỉ có thông tin cập nhật chuyển nhượng cho ông Trịnh Thế G mà không có bất kỳ thông tin ghi chú nào khác. Do đó khi nhận thế chấp, A không biết và không buộc phải biết việc ông G chỉ có một nửa quyền sở hữu, sử dụng đối với bất động sản và có thỏa thuận hạn chế quyền định đoạt tài sản giữa ông G và ông H, như ông H đã trình bày.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Văn bản hợp nhất Nghị định về giao dịch bảo đảm ngày 10/12/2013 thì “*Bên nhận bảo đảm ngay tình là bên nhận bảo đảm trong trường hợp không biết và không thể biết về việc bên bảo đảm không có quyền dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự*”. Trong khi đó:

- Tại thời điểm A nhận thế chấp, A không thể biết và cũng không buộc phải biết các giao dịch liên quan đến tài sản thế chấp trước đó có bị vô hiệu hay không, bởi tài sản thế chấp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo đúng quy định của pháp luật.

- Tại thời điểm A nhận thế chấp, mọi giao dịch thế chấp tài sản và đăng ký thế chấp giữa A và ông Trịnh Thế G, bà Lê Thị H2 đều đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật.

Ngân hàng A là bên thứ ba ngay tình trong tranh chấp dân sự về “Hợp đồng góp vốn”:

Ông Phạm Hữu H cho rằng có thỏa thuận về việc ông G là chủ thể đại diện trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc ông G và ông H thỏa thuận bằng một văn bản độc lập và không thông báo hoặc ghi nhận trong nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã dẫn đến cách hiểu ông G là chủ thể duy nhất nhận chuyển nhượng các bất động sản. Đồng thời, tại thời điểm thực hiện các thủ tục đăng bộ, sang tên, ông H và ông G không thông báo cho cơ quan đăng ký đất đai biết về văn bản thỏa thuận cùng sở hữu. Do đó, cơ quan đăng ký đất đai đã công nhận quyền sử dụng cho ông Trịnh Thế G mà không có phần ghi chú đối với chủ thể đồng sở hữu tài sản là hoàn toàn phù hợp với tình tiết khách quan và phù hợp với quy định pháp luật. Mặt khác, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Trịnh Thế G đứng tên đã được thực hiện đúng về nội dung và hình thức (lập thành văn bản, có công chứng) theo luật định.

Ngoài ra, thời điểm ông Trịnh Thế G thế chấp các bất động sản cho A, ông G và ông H cũng không có bất kỳ thông báo nào cho ACB về nội dung của Hợp đồng góp vốn nên A là bên thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự giữa ông Trịnh Thế G và ông Phạm Hữu H.

Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 “*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*”.

Và theo Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tổ tụng hành chính thì “Trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và đã thế chấp nhà, quyền sử dụng đất đó cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật thì giao dịch thế chấp đó không vô hiệu”.

Khi đó “chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu giao dịch dân sự với người này không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều này nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao

dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại” (khoản 3 điều 133 Bộ luật dân sự 2015).

Từ những phân tích nêu trên đã cho thấy có đầy đủ căn cứ khẳng định ông Trịnh Thế G là chủ thể duy nhất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với các bất động sản và việc thế chấp cho A là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, giao dịch thế chấp giữa A với ông Trịnh Thế G, bà Lê Thị H2 phải được tiếp tục thực hiện trên cơ sở được pháp luật tôn trọng, công nhận và bảo vệ. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan đến việc hủy một phần hợp đồng thế chấp ký giữa A với ông G, bà H2 là không có cơ sở chấp nhận. Ngoài ra, vì các bất động sản nêu trên đang được thế chấp cho A theo đúng quy định pháp luật nên ông Phạm Hữu H (nguyên đơn) không có quyền đòi lại các bất động sản đó mà chỉ có quyền yêu cầu khởi kiện ông G thanh toán giá trị phần vốn đã góp chung với ông G để Tòa án xem xét.

Ngân hàng A đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết:

+ Công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐCN.178.110618 ngày 11/6/2018, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐDN.205.110618 ngày 11/6/2018 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DNA.BĐDN.205.110618/SĐBS-01 ngày 22/6/2018 ký giữa A với ông Trịnh Thế G, bà Lê Thị H2.

+ Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Hữu H về việc hủy một phần Hợp đồng thế chấp số DNA.BĐCN.178.110618 ngày 11/6/2018 ký giữa ACB với ông Trịnh Thế G, bà Lê Thị H2.

+ Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Hữu H về việc chia lại diện tích quyền sử dụng đất của 03 Thửa đất số 14, 203, 256 tờ bản đồ số 41, xã P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

+ Do công ty Công ty TNHH thương mại và dịch vụ gỗ Y (Công ty G Châu), khoản vay cá nhân của ông Trịnh Thế G, bà Lê Thị H2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với ngân hàng A, do đó A kính đề nghị Quý Tòa buộc Công ty Y, ông Trịnh Thế G, bà Lê Thị H2 phải trả toàn bộ các khoản nợ gốc, lãi phát sinh tại ACB. Cụ thể như sau:

+ Buộc Công ty Y phải trả toàn bộ khoản nợ vay tại A tạm tính đến ngày 01/12/2021 là: 9.402.485.595 đồng (*Chín tỷ bốn trăm lẻ hai triệu bốn trăm tám mươi lăm nghìn năm trăm chín mươi lăm đồng*), trong đó nợ gốc: 6.991.999.000 đồng, nợ lãi trong hạn 1.628.305.215 đồng, nợ lãi quá hạn 759.557.695 đồng, phạt chậm trả là 22.623.685 đồng.

- Công ty Y tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ kể từ ngày 02/12/2021 cho đến ngày trả dứt nợ.

- Công ty gỗ Y phải trả nợ theo thứ tự sau: vốn gốc, lãi quá hạn, lãi trong hạn.

- Nếu Công ty Y không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ, bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất quyền sở hữu, sử dụng của ông Trịnh Thế G, bà Lê Thị H2 tại các địa chỉ:

a) Thửa đất số 256, tờ bản đồ số 41, xã P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 764884, số vào sổ cấp GCN số CS22357 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 31/3/2017, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trịnh Thế G ngày 31/5/2018.

b) Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 41, xã P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 094236, số vào sổ cấp GCN số CH09709 do UBND thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/5/2013, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trịnh Thế G ngày 08/5/2018;

c) Thửa đất số 203, tờ bản đồ số 41, xã P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 094237, số vào sổ cấp GCN số CH09708 do UBND thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/5/2013, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trịnh Thế G ngày 08/5/2018.

- Ông Trịnh Thế G, bà Lê Thị H2 có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 22/06/2018.

+ Buộc ông Trịnh Thế G, bà Lê Thị H2 phải trả toàn bộ khoản nợ vay tại ACB tạm tính đến ngày 01/12/2021 là 3.897.387.341 đồng (*Ba tỷ tám trăm chín mươi bảy triệu ba trăm tám mươi bảy nghìn ba trăm bốn mươi một đồng*), trong đó nợ gốc: 2.818.960.000 đồng, nợ lãi trong hạn 700.685.659 đồng, lãi quá hạn 305.325.019 đồng, phạt chậm trả 72.146.663 đồng.

Ông Trịnh Thế G, bà Lê Thị H2 tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ kể từ ngày 02/12/2021 cho đến ngày trả dứt nợ.

Như vậy tạm tính đến ngày 01/12/2021 Ngân hàng A kính đề nghị quý tòa buộc ông Trịnh Thế G, bà Lê Thị H2, Công ty TNHH Gỗ Y phải trả cho A tổng cộng số tiền là 13.299.872.936 đồng (Bằng chữ: Mười ba tỷ hai trăm chín mươi chín triệu tám trăm bảy mươi hai nghìn chín trăm ba mươi sáu đồng) bao gồm:

Nợ gốc : 9.810.959.000 đồng

Lãi trong hạn : 2.328.990.874 đồng

Lãi quá hạn : 1.064.882.714 đồng

Phạt chậm trả : 95.040.343 đồng

Ông Trịnh Thế G, bà Lê Thị H2, Công ty TNHH GỖ Y phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ kể từ ngày 02/12/2021 cho đến ngày trả dứt nợ.

Nếu ông Trịnh Thế G, bà Lê Thị H2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ, bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất quyền sở hữu, sử dụng của ông Trịnh Thế G, bà Lê Thị H2 tại các địa chỉ:

a) Thửa đất số 256, tờ bản đồ số 41, xã P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 764884, số vào sổ cấp GCN số CS22357 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 31/3/2017, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trịnh Thế G ngày 31/5/2018;

b) Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 41, xã P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 094236, số vào sổ cấp GCN số CH09709 do UBND thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/5/2013, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trịnh Thế G ngày 08/5/2018.

c) Thửa đất số 203, tờ bản đồ số 41, xã P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 094237, số vào sổ cấp GCN số CH09708 do UBND thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/5/2013, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trịnh Thế G ngày 08/5/2018.

Ngân hàng TMCP A (A) không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngân hàng TMCP A đã được Tòa án giải thích hậu quả pháp lý của về việc tuyên bố 03 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐCN.178.110618 ngày 11/6/2018, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐCN.205.110618 ngày 11/6/2018 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DNA.BĐCN.205.110618/SĐBS-01 ngày 22/6/2018 ký giữa Ngân hàng TMCP A (A) với ông Trịnh Thế G là vô hiệu thì phía Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Lê Thị H2, bà Bùi Thị Phương T1 và bà Hoàng Thị L:** Đề nghị xét xử vắng mặt.

*** Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Nguyễn Thị A trình bày:** Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng chung 03 thửa đất gồm: Thửa đất số 14, 203 và 256 tờ bản đồ số 41, phường P, thành phố

Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai nH chỉ dựa vào Giấy cam kết và Hợp đồng góp vốn bằng tài sản là không có cơ sở. Việc ông H và ông G lập Giấy cam kết và Hợp đồng góp vốn bằng tài sản phát sinh sau khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ông G thanh toán tiền xong cho các chủ đất thì ông H và ông G mới ký thỏa thuận góp vốn. Toàn bộ khoản tiền mua 03 thửa đất trên là do ông G bỏ tiền ra mua. Đối với thửa đất số 256 ông G mua là tài sản chung của vợ chồng ông G nhưng vợ ông G là bà Lê Thị H2 không ký văn bản thể hiện tài sản này là tài sản riêng của ông G nên ông G ký thỏa thuận góp vốn thửa đất này với ông H là vô hiệu. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử công bố lời khai của ông Minh (bút lục 260) theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự thì lời khai này không có giá trị pháp lý. Khi các bên giao dịch thửa đất số 14 và 203 thì ông Cường có ghi nhận số tiền 4.200.000.000đ nhưng tại thời điểm giao dịch cũng có mặt ông G, ông Minh khai chỉ nhận tiền của ông H là không có căn cứ. Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Từ những phân tích trên thì nguyên đơn cũng không có căn cứ để yêu cầu Tòa án hủy 03 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng các thửa đất số 14, 203 và 256 tờ bản đồ số 41, phường P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai được ký kết giữa bị đơn với Ngân hàng TMCP A. Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 313/2019/QĐ-BPKCTT ngày 18/4/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục tạm giữ số tiền 500.000.000đ do ông H nộp vào Ngân hàng để bảo đảm quyền lợi cho ông G.

*** Tại bản án số: 35/2024/DS-ST ngày 17/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hữu H về việc chia đôi tài sản chung của ông H và ông Trịnh Thế G là 03 quyền sử dụng đất gồm thửa số 14, 203, 256 tờ bản đồ số 41 phường P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hữu H về việc tuyên hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐCN.178.110618 ngày 11/6/2018; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐCN.205.110618 ngày 11/6/2018 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DNA.BĐCN.205.110618/SĐBS-01 ngày 22/6/2018 ký giữa Ngân hàng TMCP A (A) với ông Trịnh Thế G.

2. Buộc ông Trịnh Thế G phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Hữu H số tiền 9.742.500.000đ (chín tỷ bảy trăm bốn mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng).

3. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán số tiền nêu trên thì người phải thi hành án còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP A.

5. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 313/2019/QĐ-BPKCTT ngày 18/4/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Ngân hàng TMCP ngoại thương chi nhánh Đồng Nai phải chấm dứt việc phong tỏa tài khoản số 0481000615502 của ông Phạm Hữu H theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 303/2019/QĐ-BPBD ngày 18/4/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa và theo Thông báo phong tỏa tài khoản số 83/ĐON-DVKHTN ngày 18/4/2019 của Ngân hàng TMCP ngoại thương chi nhánh Đồng Nai để trả lại cho ông Phạm Hữu H số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

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

- Ngày 24/4/2024 ông Trịnh Thế G và bà Lê Thị H2 kháng cáo toàn bộ bản án số: 35/2024/DS-ST ngày 17/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 23/4/2024 ông Phạm Hữu H kháng cáo toàn bộ bản án số: 35/2024/DS-ST ngày 17/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Lý do của việc kháng cáo: Ông H cho rằng theo đơn khởi kiện và toàn bộ hồ sơ vụ án nêu trên thì ông không có yêu cầu ông G trả tiền theo hợp đồng góp vốn mà Ông yêu cầu ông G chia đôi tài sản chung của ông và ông G, là $\frac{1}{2}$ diện tích các thửa đất số 256,14,203 tờ bản đồ 41 phường P thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tương đương 5412,5m² ông H xin nhận hiện vật cắt $\frac{1}{2}$ diện tích 03 thửa đất nêu trên.

- Ngày 02/5/2024 Ngân hàng TMCP A (A) kháng cáo toàn bộ bản án số: 35/2024/DS-ST ngày 17/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của A về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp giữa A với ông G và bà Hằng.

- Ngày 26/4/2024 Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa ra Quyết định số 773/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2024/DS-ST ngày 17/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm số: 35/2024/DS-ST ngày 17/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, giao hồ sơ về cho TAND thành phố Biên Hòa thụ lý giải quyết lại theo quy định.

*** Ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:**

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Thẩm phán và Hội đồng xét xử giải quyết vụ án đúng trình tự quy định của pháp luật. Về việc chấp hành pháp luật của các đương sự tham gia tố tụng đúng quy định của pháp luật.

- **Về nội dung vụ án:** Theo hồ sơ thể hiện bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án số: 35/2024/DS-ST ngày 17/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa. Đề nghị Tòa phúc thẩm bác đơn khởi kiện của nguyên đơn. Bởi vì, ông G cho rằng việc ký kết hợp đồng góp vốn giữa ông và ông H là không có thật; hai tờ thỏa thuận mà các bên ký kết với nội dung:

+ Thỏa thuận tại Hợp đồng góp vốn bằng tài sản giữa ông Phạm Hữu H và ông Trịnh Thế G được Văn phòng công chứng Hồ Nai lập ngày 17/5/2018 có nội dung: “Bên A là ông Phạm Hữu H đồng ý góp vốn số tiền 2.495.000.000đ (hai tỷ bốn trăm chín mươi lăm triệu đồng) chiếm tỷ lệ 50% số vốn nhận chuyển nhượng cho bên B là ông Trịnh Thế G, mục đích để bên A và bên B cùng đồng sử dụng chung các quyền sử dụng thửa đất số 14 có diện tích 3156m² và thửa đất số 203 có diện tích 2426m² tờ bản đồ số 41 phường P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; giá trị toàn bộ diện tích thửa đất nêu trên hai bên thỏa thuận là 4.990.000.000đ (bốn tỷ chín trăm chín mươi triệu đồng)”.

+ Thỏa thuận tại Giấy cam kết giữa ông Phạm Hữu H và ông Trịnh Thế G được Văn phòng công chứng Hồ Nai lập ngày 23/5/2018 có nội dung: “Thửa đất số 256 tờ bản đồ số 41 phường P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai có diện tích 5243m² là do chúng tôi góp vốn bằng tài sản để nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích quyền sử dụng đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 10.300.000.000đ (mười tỷ ba trăm triệu đồng) Trong đó ông Phạm Hữu H góp số tiền là 5.150.000.000đ (năm tỷ một trăm năm mươi triệu đồng), ông Trịnh Thế G góp số tiền là 5.150.000.000đ (năm tỷ một trăm năm mươi triệu đồng), tỷ lệ mỗi bên 50%. Chúng tôi thống nhất thỏa thuận để ông Trịnh Thế G được đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mọi giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất trên phải được sự thống nhất của cả hai bên bằng văn bản”.

Hai tờ thỏa thuận nêu trên là do ông G tin tưởng ông H có thửa đất 207 tờ 41 nằm bên ngoài ông ấy đề xuất góp thửa đất này để làm đường đi, "đang nhờ anh vợ tên Đào Duy H4 đứng tên" và ông G đang muốn mua đất phân lô bán nên ông H tiếp tục giới thiệu cho ông G mua hai thửa đất 14, 203 tờ bản đồ 41 giá rẻ hơn thị trường nhiều lần vì không có đường đi mà những thửa đất này quy hoạch đất ở nên ông H có thể tách sổ. Nhưng thực tế ông H không có tiền ra mua đất.

Chứng minh cho việc mua ba thửa đất 14, 203, 256 tờ 41 do ông G trả tiền như sau:

* Thửa đất số 14 diện tích: 3.156m² và thửa 203. Người bán Phan Lê Việt C (nhận cọc Vương Huy Đ1). Giá mua: 4.990.000.000 đồng, giấy Đặt cọc ngày 26/3/2018 thỏa thuận :

+ Lần 1: Ngày 26/3/2018 H trả 790 triệu (Đào nhận).

Nguồn tiền: 25/3/2018 G đưa cho H 1,2 tỷ có làm giấy tay. H đặt cọc 790.000.000đ (còn dư 410.000.000 đồng H giữ). Sau khi nhận tiền H tự viết giấy đặt cọc và chụp hình gửi qua zalo cho G với "nội dung đặt cọc Phạm Hữu H mua hai thửa đất 14,203 tờ 41 này từ hai chủ đất ông Vương Huy Đ1 và ông C với giá là 4 tỉ 990 triệu, đặt cọc 790 triệu" và nói "đặt lễ để bớt được 10 triệu".

+ Lần 2: còn 4,2 tỷ trả ông C ngày 26/4/2018 khi làm HĐ chuyển nhượng (bà Yến ký HĐ). Nguồn tiền gồm:

- 3 tỷ đồng tiền mặt G đưa tại phòng công chứng cho ông C.

- H đưa 1,2 tỷ cũng là tiền của G (gồm tiền dư 850 triệu trong số tiền 1 tỷ 850 triệu G nhờ Duy D chuyển ngày 23/4/2018, H đặt cọc 1 tỷ mua thửa 256, còn giữ 850 triệu) và 1,2 tỷ nhận ngày 25/3/2018 (nhưng mới trả 790 triệu còn giữ 410 triệu), tổng cộng 1.260.000.000 đồng nH H trả 1,2 tỷ còn dư 60.000.000 đồng H lấy luôn). Vì G và H cùng đưa tiền nên ông Phan Lê Việt C viết " đã nhận đủ tiền 4.200.000.000 đồng" chứ không ghi nhận của H .

* Thửa đất số 256 tờ 41 :

Ngày 23 tháng 04 năm 2018 ông H tiếp tục nói với G là đã thương lượng được giá thửa đất số 256 tờ 41 với giá 10 tỷ 300 triệu đồng. Ngày 23/4/2018 G nhờ Lê Duy Dương (là em G) chuyển vào tài khoản của H số tiền 1.850.000.000đ (có ủy nhiệm chi NH BIDV nội dung ghi nộp tiền mua đất P).

- Ngày 12/6/2018 G chuyển trả lại cho H 2,3 tỷ (Ủy nhiệm chi A) (tiền H cho mượn giao cho Ông Hoàng trọng T 2,3 tỷ ngày 23/5/2018 thửa 256).

- G chuyển khoản cho ông Lê Văn L số tiền 6.494.000.000 đồng (7 tỷ nH giữ lại 36 triệu tiền thuế).

- Đối với số tiền 3 tỷ tiền mặt đưa cho ông L tại phòng Công chứng ký hợp đồng thửa 14 và 203, thì trong giấy nhận tiền ông L ghi đã nhận đủ 4,2 tỷ (chứ không ghi nhận của ông H), nhưng được ông H thừa nhận tại biên bản đối chất ngày 17/11/2020, Tại Biên bản đối chất ngày 17/11/2020 có nội dung như sau:

“- Đại diện bị đơn đáp: ông G có chuyển cho ông H số tiền cụ thể như sau ngày 23/04/2018 G chuyển cho ông H số tiền 1.850.000.000 đ, người chuyển là do Lê Duy D ; Ngày 17/04/2018 ông G chuyển cho ông H số tiền 1 tỷ đồng; ngày 12/6/2018 G chuyển cho ông H 2,3 tỷ đồng từ ngân hàng A; ngày 26/03/2018 ông G đưa tiền mặt trực tiếp cho ông H số tiền 1,2 tỷ đồng số tiền này có làm giấy tờ; ngày 23/05/2018 ông G chuyển cho ông L 6 tỷ 964 triệu đồng; số tiền còn lại G trả trực tiếp cho ông L tại phòng công chứng là 2 tỷ đồng ,vì còn phí công chứng ông G trả trực tiếp cho ông L tại phòng công chứng, tổng số tiền ông G đã chi trả là 15 tỷ 300 triệu đồng.

- Nguyên đơn trình bày: Số tiền 1 tỷ 850 của ông Lê Duy D chuyển là số tiền ông G mượn mua xăng dầu và nay chuyển trả lại cho tôi, số tiền G mượn mua

xăng dầu không có giấy tờ, toàn bộ số tiền mà G chuyển trả cho tôi tại ngân hàng cũng như là trình bày của bị đơn là đúng nhưng đây là tiền G mượn của tôi để kinh doanh xăng dầu

Qua nội dung đối chất ông H thừa nhận tổng số tiền G chuyển khoản cho H và tiền mặt G trả trực tiếp mua 3 thửa đất là 15.350.000.000 đồng, nhưng cho đây là tiền G mượn của H để kinh doanh xăng dầu, nhưng không có giấy tờ chứng minh.

Trong khi số tiền chuyển khoản ghi rõ mua đất, giấy nhận 1,2 tỷ đồng cũng ghi tiền đặt cọc, tin nhắn của ông H cũng thể hiện đặt cọc mua thửa đất, ...nhưng khai là tiền mua xăng dầu trong khi từ trước đến nay G không có liên quan gì đến kinh doanh xăng dầu.

Qua chứng cứ của ông G trình bày nêu trên chứng minh ông H không có góp tiền mua 3 thửa đất, mà do H hứa hẹn góp một nửa thửa đất 207 làm đường đi. Cụ thể ông nói hiện ông có thửa 207 tờ bản đồ số 41 mới mua và thửa 151 đang chờ đóng thổ cư để phân lô, sau đó chụp hình hồ sơ thửa số 151 đang chờ đóng thổ cư có dấu mộc của cơ quan nhà nước gửi qua cho ông G xem và nói ba thửa đất là 14, 203, 256 kế bên thửa 207 để kết hợp phân lô tách thửa luôn.

Ông H nói là thửa này của ông và anh vợ của ông mua chung tôi chỉ cần trả phần của anh vợ thôi rồi ông cho tôi đứng tên luôn.

Ông H yêu cầu ông G thuê người vẽ phân lô sơ bộ bốn thửa 207, 14, 203, 256 và 151 (thể hiện qua tin nhắn Zalo)

- Ông H cũng liên tục thông báo cho G tình hình của việc thực hiện xin chuyển mục đích của bốn thửa đất mà còn lại này như: gửi hình ảnh biên nhận đóng thuế và nói chuẩn bị tiền đóng thuế đi.

Sau khi G ký hợp đồng trả tiền mua xong ba thửa đất 14, 203, 256 và có bản vẽ xong chờ ra sổ đứng tên G rồi chuyển mục đích phân lô theo lời ông H hứa thì ông H nói là các sếp chỉ giúp H thôi, nếu không có tên H sẽ không làm được nên phải làm giấy góp vốn 3 thửa đất trên thì H mới làm được.

Đó là lý do ngày 17 tháng 05 năm 2018 thì G với ông H làm hợp đồng góp vốn và giấy cam kết mục đích để ông H liên hệ làm thủ tục phân lô bán nền.

Nhưng sau đó không làm được lý do thửa 207 của ông Đào Duy H4 chứ không phải của Phạm Hữu H và Phạm Hữu H lừa ông G đặt cọc cho ông H nhận 1.560.000.000đ, khi G phát hiện ông H lừa ông G thửa đất 207 thì ông G yêu cầu hai bên gặp để nói chuyện tiền bạc cho rõ ràng ông H chặn liên lạc luôn do đó hợp đồng góp vốn và giấy cam kết là ông H lừa viết chứ không có thực hiện (sự việc này cũng được ông H khai tại Công an tỉnh Đồng Nai). Ông H không góp tiền.

Tại cấp phúc thẩm ông H không có cung cấp được chứng cứ nào cho việc góp tiền để mua ba thửa đất 14, 203, 256 tờ bản đồ số 41 phường P. Do đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H;

+ Đối với yêu cầu tuyên hủy toàn bộ 03 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐCN.178.110618 ngày 11/6/2018, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐCN.205.110618 ngày 11/6/2018 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DNA.BĐCN.205.110618/SĐBS-01 ngày 22/6/2018 ký giữa Ngân hàng TMCP A (ACB) với ông Trịnh Thế G vì vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, buộc Ngân hàng TMCP A (a) trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 03 thửa đất trên cho ông H và ông G. Đồng thời ông H yêu cầu chia đôi tài sản chung của ông H và ông Trịnh Thế G là 03 quyền sử dụng đất gồm thửa số 14, 203, 256 tờ bản đồ số 41 tại xã P, TP. Biên Hòa, mỗi người nhận một nửa. Ông H xin nhận bằng hiện vật cắt $\frac{1}{2}$ diện tích 03 thửa đất trên = 5.412,5m². Nhận thấy: Hồ sơ pháp lý cho thấy các thửa đất số 14 và 203 tờ bản đồ số 41 do ông Trịnh Thế G nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ngọc Y1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 26/4/2018. Ngày 08/5/2018 thay đổi chủ sử dụng là ông Trịnh Thế G. Thửa đất số 256 tờ bản đồ số 41 do ông Trịnh Thế G nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 23/5/2018. Ngày 31/5/2018 thay đổi chủ sử dụng là ông Trịnh Thế G. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có thông tin cập nhật chuyển nhượng cho ông Trịnh Thế G mà không có bất cứ thông tin ghi chú nào khác. Việc ông G dùng các tài sản này thế chấp cho Ngân hàng Á Châu để vay tiền là trái với cam kết các bên đã thỏa thuận trong Giấy cam kết đã được công chứng. Tuy nhiên, do về mặt pháp lý thì các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất số 14, 203 và 256 tờ bản đồ số 41 chỉ thể hiện tên ông Trịnh Thế G là chủ sử dụng nên khi ông G thế chấp các thửa đất này cho Ngân hàng thì Ngân hàng không thể biết được ngoài ông G là chủ sử dụng ra thì còn có người khác là đồng sử dụng với ông G. Do đó, Hợp đồng thế chấp các thửa đất số 14, 203 và 256 tờ bản đồ số 41 đã được công chứng, đăng ký thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm hợp pháp nên có hiệu lực pháp luật. Do vậy, toàn bộ 03 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐCN.178.110618 ngày 11/6/2018, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐCN.205.110618 ngày 11/6/2018 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DNA.BĐCN.205.110618/SĐBS-01 ngày 22/6/2018 ký giữa Ngân hàng TMCP A (a) với ông Trịnh Thế G không vô hiệu. Do đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Về kháng cáo của Ngân hàng TMCP A (A) kháng cáo toàn bộ bản án số: 35/2024/DS-ST ngày 17/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa. Đề

ngợi cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của A về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp giữa A với ông G và bà H2.

Xét thấy, ngày 26/8/2019, Ngân hàng TMCP A nộp đơn yêu cầu độc lập là sau thời điểm Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải (ngày 20/5/2019) nên không thụ lý giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Hiện nay Ngân hàng TMCP A đang khởi kiện ông G, bà H2 và Công ty TNHH thương mại và dịch vụ gỗ Y tại Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An tỉnh Bình Dương về hợp đồng tín dụng có thế chấp tài sản theo hồ sơ vụ án thụ lý số 33/2020/TLST-KDTM ngày 25/6/2020 và hồ sơ vụ án thụ lý số 753/2024/TLST-DS ngày 30/10/2024. Như vậy việc cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP A trong vụ án này là đúng quy định của pháp luật không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng TMCP A.

+ Về việc cấp sơ thẩm hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 313/2019/QĐ-BPKCTT ngày 18/4/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Đồng thời yêu cầu Ngân hàng TMCP ngoại thương chi nhánh Đồng Nai chấm dứt việc phong tỏa tài khoản số 0481000615502 của ông Phạm Hữu H theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 303/2019/QĐ-BPBD ngày 18/4/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa và theo Thông báo phong tỏa tài khoản số 83/DON-DVKHTN ngày 18/4/2019 của Ngân hàng TMCP ngoại thương chi nhánh Đồng Nai để trả lại cho ông Phạm Hữu H số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) là tài sản bảo đảm trong vụ án là đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 289, khoản 2 Điều 308, Điều 309, 312 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Thế G và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H2; không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP A (A), sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2024/DS-ST ngày 17/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa tỉnh Đồng Nai.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Phạm Hữu H và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 773/QĐKNPT-VKS-DS ngày 26/4/2024 của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hữu H về việc chia đôi tài sản chung của ông H và ông Trịnh Thế G là 03 quyền sử dụng đất gồm thửa số 14, 203, 256 tờ bản đồ số 41 phường P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hữu H về việc tuyên hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐCN.178.110618 ngày 11/6/2018;

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐCN.205.110618 ngày 11/6/2018 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DNA.BĐCN.205.110618/SĐBS-01 ngày 22/6/2018 ký giữa Ngân hàng TMCP A (A) với ông Trịnh Thế G.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP A.

Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 313/2019/QĐ-BPKCTT ngày 18/4/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Ngân hàng TMCP ngoại thương chi nhánh Đồng Nai phải chấm dứt việc phong tỏa tài khoản số 0481000615502 của ông Phạm Hữu H theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 303/2019/QĐ-BPBD ngày 18/4/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa và theo Thông báo phong tỏa tài khoản số 83/ĐON-DVKHTN ngày 18/4/2019 của Ngân hàng TMCP ngoại thương chi nhánh Đồng Nai để trả lại cho ông Phạm Hữu H số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

Về án phí giải quyết theo quy định của pháp luật.

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm: không.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Hữu H, bị đơn ông Trịnh Thế G và bà Lê Thị Hằng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP A và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 773/QĐKNPT-VKS-DS ngày 26/4/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa làm trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Đối với Luật sư Nguyễn Thị A bà Lê Thị H2, bà Bùi Thị Phương T1, bà Hoàng Thị L1 đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ Luật tố tụng dân sự xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

- Đối với ông Phạm Hữu H tại phiên tòa phúc thẩm đã rút kháng cáo. Do đó Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Phạm Hữu H.

- Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai rút Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 773/QĐKNPT-VKS-DS ngày 26/4/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa. Do đó Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 773/QĐKNPT-VKS-DS ngày 26/4/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa.

[2] Về kháng cáo của ông Trịnh Thế G và bà Lê Thị H2: Kháng cáo toàn bộ bản án số: 35/2024/DS-ST ngày 17/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên

Hòa. Đề nghị Tòa phúc thẩm bác đơn khởi kiện của nguyên đơn. Bởi vì, ông G cho rằng việc ký kết hợp đồng góp vốn giữa ông và ông H là không có thật; hai tờ thỏa thuận mà các bên ký kết với nội dung:

+ Thỏa thuận tại Hợp đồng góp vốn bằng tài sản giữa ông Phạm Hữu H và ông Trịnh Thế G được Văn phòng công chứng Hồ Nai lập ngày 17/5/2018 có nội dung: “Bên A là ông Phạm Hữu H đồng ý góp vốn số tiền 2.495.000.000đ (hai tỷ bốn trăm chín mươi lăm triệu đồng) chiếm tỷ lệ 50% số vốn nhận chuyển nhượng cho bên B là ông Trịnh Thế G, mục đích để bên A và bên B cùng đồng sử dụng chung các quyền sử dụng thửa đất số 14 có diện tích 3156m² và thửa đất số 203 có diện tích 2426m² tờ bản đồ số 41 phường P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; giá trị toàn bộ diện tích thửa đất nêu trên hai bên thỏa thuận là 4.990.000.000đ (bốn tỷ chín trăm chín mươi triệu đồng)”.

+ Thỏa thuận tại Giấy cam kết giữa ông Phạm Hữu H và ông Trịnh Thế G được Văn phòng công chứng Hồ Nai lập ngày 23/5/2018 có nội dung: “Thửa đất số 256 tờ bản đồ số 41 phường P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai có diện tích 5243m² là do chúng tôi góp vốn bằng tài sản để nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích quyền sử dụng đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 10.300.000.000đ (mười tỷ ba trăm triệu đồng). Trong đó ông Phạm Hữu H góp số tiền là 5.150.000.000đ (năm tỷ một trăm năm mươi triệu đồng), ông Trịnh Thế G góp số tiền là 5.150.000.000đ (năm tỷ một trăm năm mươi triệu đồng), tỷ lệ mỗi bên 50%. Chúng tôi thống nhất thỏa thuận để ông Trịnh Thế G được đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mọi giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất trên phải được sự thống nhất của cả hai bên bằng văn bản”.

Hai tờ thỏa thuận nêu trên là do ông G tin tưởng ông H có thửa đất 207 tờ 41 nằm bên ngoài ông ấy đề xuất góp thửa đất này để làm đường đi, "đang nhờ anh vợ tên Đào Duy H đứng tên" và ông G đang muốn mua đất phân lô bán nên ông H tiếp tục giới thiệu cho ông G mua hai thửa đất 14, 203 tờ bản đồ 41 giá rẻ hơn thị trường nhiều lần vì không có đường đi mà những thửa đất này quy hoạch đất ở nên ông H có thể tách sổ. Nhưng thực tế ông H không có tiền ra mua đất.

Chứng minh cho việc mua ba thửa đất 14,203,256 tờ 41 do ông G trả tiền như sau:

* Thửa đất số 14 diện tích: 3.156 m² và thửa 203. Người bán Phan Lê Việt C (nhận cọc Vương Huy Đ). Giá mua: 4.990.000.000 đồng, giấy Đặt cọc ngày 26/3/2018 thỏa thuận :

+ Lần 1: Ngày 26/3/2018 H trả 790 triệu (Đ nhận).

Nguồn tiền: 25/3/2018 G đưa cho H 1,2 tỷ có làm giấy tay. H đặt cọc 790.000.000 (còn dư 410.000.000 đồng H giữ). Sau khi nhận tiền H tự viết giấy đặt cọc và chụp hình gửi qua zalo cho G với "nội dung đặt cọc Phạm Hữu H mua

hai thửa đất 14,203 tờ 41 này từ hai chủ đất ông Vương Huy Đ và ông C với giá là 4 tỉ 990 triệu, đặt cọc 790 triệu" và nói "đặt lễ để bớt được 10 triệu".

+ Lần 2: còn 4,2 tỷ trả Ông C ngày 26/4/2018 khi làm HĐ chuyển nhượng (bà Yến ký HĐ). Nguồn tiền gồm:

- 3 tỷ đồng tiền mặt G đưa tại phòng công chứng cho ông C.

- H đưa 1,2 tỷ cũng là tiền của G (gồm tiền dư 850 triệu trong số tiền 1.850 triệu G nhờ Duy D chuyển ngày 23/4/2018, H đặt cọc 1 tỷ mua thửa 256, còn giữ 850 triệu) và 1,2 tỷ nhận ngày 25/3 /2018 (nH mới trả 790 triệu còn giữ 410 triệu), tổng cộng 1.260.000.000 đồng nH H trả 1,2 tỷ còn dư 60.000.000 đồng H lấy luôn). Vì G và H cùng đưa tiền nên ông Phan Lê Việt C viết " đã nhận đủ tiền 4.200.000.000 đồng" chứ không ghi nhận của H .

* Thửa đất số 256 tờ 41 :

Ngày 23 tháng 04 năm 2018 ông H tiếp tục nói với G là đã thương lượng được giá thửa đất số 256 tờ 41 với giá 10 tỷ 300 triệu đồng. Ngày 23/4/2018 G nhờ Lê Duy Dương (là em G) chuyển vào TK H số tiền 1.850.000.000đ (có ủy nhiệm chi NH BIDV nội dung ghi nộp tiền mua đất P).

- Ngày 12/6/2018 G chuyển trả lại cho H 2,3 tỷ (Ủy nhiệm chi ACB) (tiền H cho mượn giao cho Ông Hoàng trọng T 2,3 tỷ ngày 23/5/2018 thửa 256).

- G chuyển khoản cho ông Lê Văn L số tiền 6.494.000.000 đồng (7 tỷ nhưng giữ lại 36 triệu tiền thuế).

- Đối với số tiền 3 tỷ tiền mặt đưa cho ông L tại phòng Công chứng ký hợp đồng thửa 14 và 203, thì trong giấy nhận tiền ông Lợi ghi đã nhận đủ 4,2 tỷ (chứ không ghi nhận của ông H), nhưng được ông H thừa nhận tại biên bản đối chất ngày 17/11/2020, Tại Biên bản đối chất ngày 17/11/2020 có nội dung như sau:

“- Đại diện bị đơn đáp: ông G có chuyển cho ông H số tiền cụ thể như sau ngày 23/04/2018 G chuyển cho ông H số tiền 1.850.000.000đ, người chuyển là do Lê Duy D ; Ngày 17/04/2018 ông G chuyển cho ông H số tiền 1 tỷ đồng; ngày 12/6/2018 G chuyển cho ông H 2,3 tỷ đồng từ ngân hàng A; ngày 26/03/2018 ông G đưa tiền mặt trực tiếp cho ông H số tiền 1,2 tỷ đồng số tiền này có làm giấy tờ; ngày 23/05/2018 ông G chuyển cho ông Lợi 6 tỷ 964 triệu đồng; số tiền còn lại G trả trực tiếp cho ông L tại phòng công chứng là 2 tỷ đồng, vì còn phí công chứng ông G trả trực tiếp cho ông L tại phòng công chứng, tổng số tiền ông G đã chi trả là 15 tỷ 300 triệu đồng.

- Nguyên đơn trình bày: Số tiền 1 tỷ 850 của ông Lê Duy D chuyển là số tiền ông G mượn mua xăng dầu và nay chuyển trả lại cho tôi, số tiền G mượn mua xăng dầu không có giấy tờ, toàn bộ số tiền mà G chuyển trả cho tôi tại ngân hàng cũng như là trình bày của bị đơn là đúng nhưng đây là tiền G mượn của tôi để kinh doanh xăng dầu"

Qua nội dung đối chất ông H thừa nhận tổng số tiền G chuyển khoản cho H và tiền mặt G trả trực tiếp mua 3 thửa đất là 15.350.000.000 đồng, nhưng cho đây là tiền G mượn của H để kinh doanh xăng dầu, nhưng không có giấy tờ chứng minh.

Trong khi số tiền chuyển khoản ghi rõ mua đất, giấy nhận 1,2 tỷ đồng cũng ghi tiền đặt cọc, tin nhắn của H cũng thể hiện đặt cọc mua thửa đất, ...nhưng khai là tiền mua xăng dầu trong khi từ trước đến nay G không có liên quan gì đến kinh doanh xăng dầu.

Qua chứng cứ của G trình bày nêu trên chứng minh ông H không có góp tiền mua 3 thửa đất, mà do H hứa hẹn góp một nửa thửa đất 207 làm đường đi. Cụ thể ông nói hiện ông có thửa 207 tờ bản đồ số 41 mới mua và thửa 151 đang chờ đóng thổ cư để phân lô, sau đó chụp hình hồ sơ thửa số 151 đang chờ đóng thổ cư có dấu mộc của cơ quan nhà nước gửi qua cho G xem và nói ba thửa đất là 14, 203, 256 kế bên thửa 207 để kết hợp phân lô tách thửa luôn.

Ông H nói là thửa này của ông và anh vợ của ông mua chung tôi chỉ cần trả phần của anh vợ thôi rồi ông cho tôi đứng tên luôn.

Ông H yêu cầu G thuê người vẽ phân lô sơ bộ bốn thửa 207, 14, 203, 256 và 151 (thể hiện qua tin nhắn Zalo)

- Ông H cũng liên tục thông báo cho ông G tình hình của việc thực hiện xin chuyển mục đích của bốn thửa đất mà còn lại này như: gửi hình ảnh biên nhận đóng thuế và nói chuẩn bị tiền đóng thuế đi.

Sau khi G ký hợp đồng trả tiền mua xong ba thửa đất 14, 203, 256 và có bản vẽ xong chờ ra sổ đứng tên G rồi chuyển mục đích phân lô theo lời ông H hứa thì ông H nói là các sếp chỉ giúp H thôi, nếu không có tên H sẽ không làm được nên phải làm giấy góp vốn 3 thửa đất trên thì H mới làm được.

Đó là lý do ngày 17 tháng 05 năm 2018 thì G với ông H làm hợp đồng góp vốn và giấy cam kết mục đích để ông H liên hệ làm thủ tục phân lô bán nền.

Nhưng sau đó không làm được lý do thửa 207 của ông Đào Duy H4 chứ không phải của Phạm Hữu H và Phạm Hữu H lừa ông G đặt cọc cho ông H nhận 1.560.000.000đ, khi ông G phát hiện ông H lừa ông G thửa đất 207 thì ông G yêu cầu hai bên gặp để nói chuyện tiền bạc cho rõ ràng thì ông H chặn liên lạc luôn do đó hợp đồng góp vốn và giấy cam kết là ông H lừa viết chứ không có thực hiện (sự việc này cũng được ông H khai tại Công an tỉnh Đồng Nai). Ông H không góp tiền.

Tại cấp phúc thẩm ông H không có cung cấp được chứng cứ nào cho việc góp tiền để mua ba thửa đất 14, 203, 256 tờ bản đồ số 41 phường P. Do đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H; chấp nhận kháng cáo của ông G và bà Hằng, sửa bản án sơ thẩm.

* Đối với yêu cầu tuyên hủy toàn bộ 03 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐCN.178.110618 ngày 11/6/2018, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐCN.205.110618 ngày 11/6/2018 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DNA.BĐCN.205.110618/SĐBS-01 ngày 22/6/2018 ký giữa Ngân hàng TMCP A (A) với ông Trịnh Thế G vì vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, buộc Ngân hàng TMCP A (A) trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 03 thửa đất trên cho ông H và ông G. Đồng thời ông H yêu cầu chia đôi tài sản chung của ông H và ông Trịnh Thế G là 03 quyền sử dụng đất gồm thửa số 14, 203, 256 tờ bản đồ số 41 tại xã P, TP. Biên Hòa, mỗi người nhận một nửa. Ông H xin nhận bằng hiện vật cắt $\frac{1}{2}$ diện tích 03 thửa đất trên = 5.412,5m². Nhận thấy: Hồ sơ pháp lý cho thấy các thửa đất số 14 và 203 Tờ bản đồ số 41 do ông Trịnh Thế G nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ngọc Y1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 26/4/2018. Ngày 08/5/2018 thay đổi chủ sử dụng là ông Trịnh Thế G. Thửa đất số 256 Tờ bản đồ số 41 do ông Trịnh Thế G nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 23/5/2018. Ngày 31/5/2018 thay đổi chủ sử dụng là ông Trịnh Thế G. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có thông tin cập nhật chuyển nhượng cho ông Trịnh Thế G mà không có bất cứ thông tin ghi chú nào khác. Việc ông G dùng các tài sản này thế chấp cho Ngân hàng A để vay tiền là trái với cam kết các bên đã thỏa thuận trong Giấy cam kết đã được công chứng. Tuy nhiên, do về mặt pháp lý thì các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất số 14, 203 và 256 tờ bản đồ số 41 chỉ thể hiện tên ông Trịnh Thế G là chủ sử dụng nên khi ông G thế chấp các thửa đất này cho Ngân hàng thì Ngân hàng không thể biết được ngoài ông G là chủ sử dụng ra thì còn có người khác là đồng sử dụng với ông G. Do đó, Hợp đồng thế chấp các thửa đất số 14, 203 và 256 tờ bản đồ số 41 đã được công chứng, đăng ký thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm hợp pháp nên có hiệu lực pháp luật. Do vậy, toàn bộ 03 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐCN.178.110618 ngày 11/6/2018, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐCN.205.110618 ngày 11/6/2018 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DNA.BĐCN.205.110618/SĐBS-01 ngày 22/6/2018 ký giữa Ngân hàng TMCP A (A) với ông Trịnh Thế G không vô hiệu. Do đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về kháng cáo của Ngân hàng TMCP A (A) kháng cáo toàn bộ bản án số: 35/2024/DS-ST ngày 17/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của A về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp giữa A với ông G và bà H2.

Xét thấy, ngày 26/8/2019, Ngân hàng TMCP A nộp đơn yêu cầu độc lập là sau thời điểm Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai

chứng cứ và hòa giải (ngày 20/5/2019) nên không thụ lý giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Hiện nay Ngân hàng TMCP A đang khởi kiện ông G, bà H2 và Công ty TNHH thương mại và dịch vụ gỗ Y tại Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An tỉnh Bình Dương về hợp đồng tín dụng có thể chấp tài sản theo hồ sơ vụ án thụ lý số 33/2020/TLST-KDTM ngày 25/6/2020 và hồ sơ vụ án thụ lý số 753/2024/TLST-DS ngày 30/10/2024, Như vậy việc cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP A trong vụ án này là đúng quy định của pháp luật không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng TMCP A.

[4] Về việc cấp sơ thẩm hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 313/2019/QĐ-BPKCTT ngày 18/4/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Đồng thời yêu cầu Ngân hàng TMCP ngoại thương chi nhánh Đồng Nai chấm dứt việc phong tỏa tài khoản số 0481000615502 của ông Phạm Hữu H theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 303/2019/QĐ-BPBD ngày 18/4/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa và theo Thông báo phong tỏa tài khoản số 83/ĐON-DVKHTN ngày 18/4/2019 của Ngân hàng TMCP ngoại thương chi nhánh Đồng Nai để trả lại cho ông Phạm Hữu H số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) là tài sản bảo đảm trong vụ án là đúng quy định của pháp luật.

[5] Về án phí sơ dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hữu H không được chấp nhận do đó phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là $\frac{1}{2}$ của giá trị 03 quyền sử dụng đất gồm thửa số 14, 203, 256 tờ bản đồ số 41 phường P là 9.742.500.000đ được tính như sau:

Đối với số tiền 9.742.500.000đ là $112.000.000đ + (5.742.500.000đ \times 0,1\%) = 112.000.000đ + 5.742.500đ = 117.742.500đ$.

Đối với yêu cầu hủy 03 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐCN.178.110618 ngày 11/6/2018; DNA.BĐCN.205.110618 ngày 11/6/2018 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DNA.BĐCN.205.110618/SĐBS-01 ngày 22/6/2018 không được chấp nhận phải chịu án phí là 900.000đ.

Buộc nguyên đơn ông H phải chịu $(117.742.500đ + 900.000đ) = 118.642.500đ$ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.822.500đ (năm mươi bảy triệu tám trăm hai mươi hai nghìn năm trăm đồng) theo biên lai thu tiền số 009350 ngày 28/9/2018 và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0004512 ngày 28/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Ông Phạm Hữu H còn phải nộp 60.520.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Trả lại cho Ngân hàng TMCP A số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0001457 ngày 12/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP A phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003836 ngày 17/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa. Ngân hàng TMCP A đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Phạm Hữu H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003677 ngày 10/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa. Ông Phạm Hữu H đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Phạm Hữu H phải chịu chi phí đo đạc, xem xét thẩm định, định giá tài sản với tổng số tiền là 96.056.809đ ông H đã nộp xong.

[6] Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông G gửi cho Tòa án tại phiên tòa phúc thẩm là có cơ sở đúng quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 289, khoản 2 Điều 308, Điều 309, 312 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Thế G và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H2; không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP A (A), sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2024/DS-ST ngày 17/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa tỉnh Đồng Nai.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Phạm Hữu H và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 773/QĐKNPT-VKS-DS ngày 26/4/2024 của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa.

Áp dụng các điều 26, 35, 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 116, 117, 118, 119, 468, 500, 501 và 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hữu H về việc chia đôi tài sản chung của ông H và ông Trịnh Thế G là 03 quyền sử dụng đất gồm thửa số 14, 203, 256 tờ bản đồ số 41 phường P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hữu H về việc tuyên hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐCN.178.110618 ngày 11/6/2018; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DNA.BĐCN.205.110618

ngày 11/6/2018 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DNA.BĐCN.205.110618/SĐBS-01 ngày 22/6/2018 ký giữa Ngân hàng TMCP A (A) với ông Trịnh Thế G.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP A.

3. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 313/2019/QĐ-BPKCTT ngày 18/4/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Ngân hàng TMCP ngoại thương chi nhánh Đồng Nai phải chấm dứt việc phong tỏa tài khoản số 0481000615502 của ông Phạm Hữu H theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 303/2019/QĐ-BPBD ngày 18/4/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa và theo Thông báo phong tỏa tài khoản số 83/ĐON-DVKHTN ngày 18/4/2019 của Ngân hàng TMCP ngoại thương chi nhánh Đồng Nai để trả lại cho ông Phạm Hữu H số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

4. Về án phí:

- Buộc nguyên đơn ông Phạm Hữu H phải chịu 118.642.500đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.822.500đ (năm mươi bảy triệu tám trăm hai mươi hai nghìn năm trăm đồng) theo biên lai thu tiền số 009350 ngày 28/9/2018 và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0004512 ngày 28/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Ông Phạm Hữu H còn phải nộp 60.520.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Trả lại cho Ngân hàng TMCP A số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0001457 ngày 12/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ngân hàng TMCP A phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. NH được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003836 ngày 17/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa. Ngân hàng TMCP A đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Phạm Hữu H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003677 ngày 10/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa. Ông Phạm Hữu H đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Trịnh Thế G số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003738 ngày 14/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

Hoàn trả cho bà Lê Thị H2 số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003739 ngày 14/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

- Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Phạm Hữu H phải chịu chi phí đo đạc, xem xét thẩm định, định giá tài sản với tổng số tiền là 96.056.809đ ông H đã nộp xong.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh ĐN;
- TAND TP.Biên Hòa;
- Chi cục THADS TP. Biên Hòa;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Trần Vĩnh Yên