TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN NK** TPCT	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2023/KDTM
Ngày: 03/01/2023
V/v: T/c HĐ tín dụng; HĐ thế chấp; HĐCN QSD đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NK

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà **Cao Thị Thanh Trúc.**

- *Các Hội thẩm nhân dân*: - Bà **Nguyễn Thị Hồng Liên**.

- Bà **Đỗ Thị Lệ Hằng.**

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa*: Bà **Trần Thị Kiều Trang** – Cán bộ Tòa án nhân dân quận NK.

- Đại diện Viện kiểm sát quận NK tham gia phiên toà: Bà **Lê Hoàng Dung** – Kiểm sát viên

Trong các ngày 30 tháng 12 năm 2022 và ngày 03 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận NK, TPCT xét xử công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 57/2019/TLST-KDTM ngày 24 tháng 12 năm 2019 về việc: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp QSD đất và hợp đồng cHển nhượng QSD đất* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 870/2022/QĐST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022; quyết định hoãn phiên tòa số 310/2022/QĐST-DS ngày 22/12/2022 và thông báo dời phiên tòa ngày 12/12/2022, giữa các đương sự:

***** ***Nguyên đơn*: Ngân hàng AC**

Trụ sở chính: 442 NTMK, Phường 5, Quận 3, Thành phố

Đại diện theo pháp luật: Ông Từ T P.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Trần T T - (có mặt).

Địa chỉ: 41 - 41B - 41C đường 30/4, phường AL, quận NK, TPCT.

* **Bị đơn: Công ty TNHH DT-** (vắng mặt).

Trụ sở chính: 101 đường số 30, KDC AK, phường AK, quận NK, TP. CT.

Đại diện theo pháp luật: Ông VÕ H T

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1) Ông **VÕ H T,** sinh năm 1978 (vắng mặt).

Địa chỉ: 39 đường số 1 KDC M, phường HL, quận NK, TPCT.

2) Ông **TRẦN T H**, sinh năm 1959;

Địa chỉ: khu vực T H, phường T, quận O, TPCT

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **LÊ V T**, sinh năm 1970 - Theo hợp đồng ủy quyền ngày 02/6/2020 – (có mặt)

Địa chỉ: Ấp TT, xã T, Hện VT, TPCT.

Địa chỉ liên lạc: 29 LHP, P. CVL, Q.O, Tp. CT.

3) Bà **Nguyễn Thị N;**

4) Bà **Phan Thị L;**

5) Bà **Trần Thị Kim N;**

6) Bà **Trần Thị Ngọc T;**

7) Bà **Trần Thị Ngọc T;**

8) Ông **Nguyễn Văn L;**

9) Bà **Trần Thị Hồng T;**

10) Ông **Nguyễn Văn P;**

11) Ông **Nguyễn Văn Q;**

12) Ông **Trần Văn Súc B;**

13) Bà **Trần Thị Hồng X;**

14) Bà **Trần Thị Thu H.**

Là vợ và con ông TRẦN T H. Ngụ cùng địa chỉ: khu vực T H, phường T, quận O, TPCT - *(có yêu cầu giải quyết văng mặt)*

15) Bà **Nguyễn Thị Kiều D -** *(có yêu cầu giải quyết văng mặt)*

Địa chỉ: ấp 7, xã V, Hện V, tỉnh H

16) **Văn Phòng Công chứng H -** *(có yêu cầu giải quyết văng mặt)*

Địa chỉ: 383 đường NVC, phường AH, quận NK, TPCT.

17) **Văn phòng Công chứng NTĐ-** *(có yêu cầu giải quyết văng mặt)*

Địa chỉ: 146G đường TVH, phường XK, quận NK, TPCT.

18) Ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm 1955 *(có mặt)*.

Địa chỉ: 96/4, Ấp T, xã T, Hện T, Tp. CT.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện ngày 06 tháng 12 năm 2019 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Ngân hàng AC trình bày:***

Ngày 14/6/2017 Ngân hàng AC (gọi tắt là Ngân hàng AC) và CÔNG TY DT (gọi tắt là CÔNG TY DT) có ký với nhau Hợp đồng tín dụng số CTH.DN.728.140617 và phụ lục hợp đồng số CTH.DN.728.140617/PL – 01. Theo đó Ngân hàng AC cho CÔNG TY DT vay số vốn là 1.900.000.000đồng. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động cho ngành nghề đăng ký kinh doanh. Thời hạn vay là 12 tháng. Lãi suất vay trong hạn theo từng khế ước nhận nợ là 8,8%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Lãi suất phạt chậm trả lãi là 10%/năm. Thực hiện thỏa thuận trên Ngân hàng AC giải ngân cho CÔNG TY DT 03 đợt, đợt 1 ngày

07/11/2017 số tiền 500.000.000đồng, đợt 2 ngày 22/11/2017 số tiền 800.000.000đồng và đợt 3 ngày 23/11/2017 số tiền 600.000.000đồng.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên là các QSD đất cụ thể:

- QSD thửa đất số 1862, tờ bản đồ số 5, địa chỉ khu vực T H, phường T, quận O, TPCT, giấy chứng nhận QSD đất số BX 946277, số vào sổ CH03408 do UBND quận O cấp ngày 03/02/2015 do ông VÕ H T đứng tên chủ sử dụng. Theo Hợp đồng thế chấp QSD đất của bên thứ 3 số CTH.BĐDN.219.140617 được công chứng tại Văn phòng Công chứng NTĐ ngày 19/6/2017. Tài sản được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận O ngày 20/6/2017.

- QSD thửa đất số 628, 629, tờ bản đồ số 5, địa chỉ ấp Trường Thọ 1, xã Trường Xuân, Hện O (nay là Hện T, TPCT), giấy chứng nhận QSD đất số C9982891, số vào sổ 000194 do UBND Hện O (cũ) cấp ngày 03/12/1994 do ông VÕ H T đứng tên chủ sử dụng. Theo Hợp đồng thế chấp QSD đất của người thứ ba số CTH.BĐDN.164.130716/SĐBS – 01 được công chứng tại Văn phòng Công chứng NTĐ ngày 14/7/2016 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số CTH.BĐDN.164.130716/SĐBS – 01 ngày 11/10/2016. Tài sản được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hện T ngày 14/7/2016.

Trong quá trình vay vốn đến kết thúc hạn vay, CÔNG TY DT không trả nợ vay cho Ngân hàng AC. Toàn bộ khoản nợ của CÔNG TY DT đã cHển sang nợ quá hạn.

Ngân hàng AC khởi kiện yêu cầu CÔNG TY DT trả cho Ngân hàng AC tổng số nợ tính đến ngày 02/3/2021 là 2.782.005.907 đồng (trong đó vốn gốc 1.900.000.000 đồng, lãi trong hạn và quá hạn 873.609.863 đồng, lãi phạt chậm trả lãi là 8.396.044 đồng).

CÔNG TY DT tiếp tục trả 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 03/3/2021 đến ngày trả dứt nợ. Nếu CÔNG TY DT không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng AC yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Đồng thời yêu cầu ông Võ T Hoàng có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 13/7/2016.

* ***Quá trình giải quyết vụ kiện phía bị đơn*** CÔNG TY DT và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông VÕ H T luôn vắng mặt. Sau khi tiến hành đầy đủ các thủ tục tống đạt, niêm yết theo quy định, Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử vắng mặt bị đơn và người liên quan ông VÕ H T.

**** Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan TRẦN T H là ông LÊ V T trình bày:***

Năm 2015 ông TRẦN T H có vay của bà Nguyễn Thị Kiều D số tiền là 150.000.000đồng. Các bên thỏa thuận ông H sẽ thế chấp QSD đất bằng hình thức ký cHển nhượng thửa đất 1862, tờ bản đồ số 5, diện tích 9.091m^2 tọa lạc tại khu vực

T H, phường T, quận O, TPCT cho bà D. Ngày 16/6/2015 tại Văn phòng công chứng H ông H ký cHển nhượng thửa đất trên cho bà D. Đến ngày 19/6/2015 thì thực hiện chỉnh lý biến động sang tên cho bà D. Do không có tiền đóng lãi nên bà D giới thiệu CÔNG TY DT do ông VÕ H T làm giám đốc cho ông H vay số tiền 300.000.000đồng để trả cho bà D.

Ngày 11/4/2016 ông H và ông VÕ H T đại diện của CÔNG TY DT lập thỏa thuận nội dung CÔNG TY DT cho ông H vay 300.000.000đồng, thời hạn vay 05 năm. Ông H sẽ thế chấp QSD đất bằng hình thức ký cHển nhượng thửa đất 1862, tờ bản đồ số 5, diện tích 9.091m^2 cho ông VÕ H T. Do khi đó bà D đang đứng tên giấy chứng nhận QSD thửa đất 1862 nên các bên thỏa thuận bà D sẽ ký cHển nhượng thửa đất này sang cho ông VÕ H T. Ngày 12/4/2016 tại Văn phòng công chứng H bà D và ông VÕ H T lập hợp đồng cHển nhượng theo số công chứng 1491, quyển số 04TP/VV-SCC/HĐGD. Đến ngày 14/4/2016 thì cập nhật chỉnh lý sang tên cho ông VÕ H T.

Giao dịch giữa ông H và ông T là quan hệ vay tài sản, việc ký cHển nhượng chỉ để đảm bảo cho khoản tiền vay. Ông T mang tài sản đi thế chấp cho Ngân hàng là không đúng với nội dung thỏa thuận nên ông H có đơn khởi kiện độc lập yêu cầu:

1. Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ 3 số CTH.BĐDN.219.140617 được công chứng tại Văn phòng công chứng NTĐ ngày 19/6/2017, số công chứng 7661, quyển số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD giữa Ngân hàng AC và ông VÕ H T;

2. Hủy hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/4/2016 được công chứng tại Văn phòng công chứng H, số công chứng 1491, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị Kiều D và ông VÕ H T; Hủy nội dung chỉnh lý trang 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03408 do UBND quận O cấp ngày 03/02/2015, sang tên cho ông VÕ H T ngày 14/4/2016;

3. Hủy hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2015 được công chứng tại Văn phòng công chứng H, số công chứng 106, quyển 03/2015/CC-SCC/HĐGD giữa ông TRẦN T H và bà Nguyễn Thị Kiều D; Hủy nội dung chỉnh lý trang 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03408 do UBND quận O cấp ngày 03/02/2015, sang tên cho bà Nguyễn Thị Kiều D ngày 19/6/2015.

**** Các người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan**:* Bà Nguyễn Thị N, bà Phan Thị L, bà Trần Thị Kim N, bà Trần Thị Ngọc T, bà Trần Thị Ngọc T, ông Nguyễn Văn L, bà Trần Thị Hồng T, ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Văn Q, ông Trần Văn Súc B, bà Trần Thị Hồng X, bà Trần Thị Thu H, là vợ và con của ông TRẦN T H, hiện tất cả đều đang sinh sống trên thửa đất tranh chấp. Các ông, bà thống nhất lời trình bày cùng yêu cầu khởi kiện độc lập của ông H và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kiều D trình***

bày: Vào ngày 16/6/2015 bà có nhận thế chấp của ông TRẦN T H 01 QSD thửa đất 1862, tờ bản đồ số 5, diện tích 9.091m^2 tọa lạc tại khu vực T H, phường T, quận O, TPCT để đảm bảo cho việc bà cho ông H vay số tiền 150.000.000đồng. Hai bên thỏa thuận thế chấp bằng hình thức ký cHển nhượng. Đến ngày 19/6/2015 thì cập nhật chỉnh lý sang tên thửa đất cho bà.

Ngày 11/4/2016 ông H trả đủ số tiền đã vay cho bà nên bà trả lại giấy chứng nhận QSD đất cho ông H. Do khi đó bà đứng tên trên giấy chứng nhận nên ông H nhờ bà ký cHển nhượng thửa đất 1862 sang cho ông VÕ H T. Các bên thực hiện thủ tục cHển nhượng tại Văn phòng công chứng H. Còn nội dung thỏa thuận giữa H và ông T như thế nào bà không biết. Bà đã nhận đủ số tiền 150.000.000đồng, tranh chấp xảy ra giữa ông H và ông T bà hoàn toàn không biết. Bà có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

**** Các người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng H và Văn phòng công chứng NTĐ trình bày:*** Văn phòng công chứng các hợp đồng cHển nhượng đều đúng theo quy định của pháp luật và yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt đại diện của mình.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Bé trình bày:*** Khoảng năm 2016 ông có vay của ông VÕ H T số tiền là 400.000.000đồng. Ông T yêu cầu ông phải ký cHển nhượng QSD thửa đất 628, 629, tờ bản đồ số 5, địa chỉ ấp Trường Thọ 1, xã Trường Xuân, Hện O (nay là Hện T, TPCT) do ông đứng tên chủ sử dụng sang cho ông T. Do không hiểu biết, không biết chữ nên ông đã thực hiện theo đề nghị của ông T. Việc vay tiền không làm biên nhận. Tiền lãi đóng cho ông T tổng cộng khoảng 30.000.000đồng cũng không làm biên nhận. Toàn bộ giấy tờ liên quan việc cHển nhượng đều do ông T giữ hết. Ông không biết việc ông T mang tài sản đi thế chấp vay vốn tại Ngân hàng AC. Từ khi ký cHển nhượng đất vẫn do ông quản lý sử dụng. Ông chỉ vay của ông T 400.000.000đồng, chứ không bán đất cho ông T. Ông yêu cầu Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi cho ông.

Tại phiên tòa, Nguyên đơn Ngân hàng AC yêu cầu CÔNG TY DT và ông VÕ H T cùng liên đới trả cho nguyên đơn số tiền tính đề ngày 30/12/2022 là 3.345.090.551đồng. Trong đó nợ gốc là 1.900.000.000đồng; Lãi trong hạn là 29.716.438 đồng.; Lãi quán hạn là 1.401.515.342đồng; tiền lãi phạt chậm trả lãi là 13.858.770đồng. Bị đơn vắng mặt. Người liên quan ông TRẦN T H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện độc lập.

Quan điểm đại diện Viện kiểm sát:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: là phù hợp quy định pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án:

1.Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc CÔNG TY DT và ông VÕ H T phải liên đới trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc, lãi tạm tính đến ngày 30/12/2022 là 3.345.090.551đồng. Trong đó nợ gốc là 1.900.000.000đồng; Lãi trong hạn là 29.716.438 đồng; Lãi quán hạn là 1.401.515.342đồng; tiền lãi phạt chậm trả lãi là 13.858.770đồng. Buộc CÔNG TY DT và ông T tiếp tục trả lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày 31/12/2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ

- Trường hợp CÔNG TY DT và ông T không thanh toán được nợ nguyên đơn có quyền phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất số 628 diện tích 12.000m^2, thửa 629 diện tích 1.480m^2, tờ bản đồ số 5, địa chỉ ấp Trường Thọ 1, xã Trường Xuân, Hện O.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc phát mãi tài sản thế chấp là QSD thửa đất 1862, diện tích 9.091m^2 tọa lạc khu vực T H, phường T, quận O, TPCT.

3.Chấp nhận yên cầu độc lập của ông TRẦN T H :

-Tuyên hợp đồng cHển nhượng QSD đất ngày 16/6/2015 giữa TRẦN T H và bà Nguyễn Thị Kiều D, hợp đồng cHển nhượng QSD đất ngày 14/6/2016 giữa bà Nguyễn Thị Kiều D và ông VÕ H T và hợp đồng thế chấp QSD đất của người thứ 3 số CTH.BĐDN.219.140617 ngày 19/6/2017 là vô hiệu. Buộc ngân hàng giao trả lại giấy chứng nhận QSD đất cho ông H.

Kiến nghị Văn Phòng đăng ký QSD đất quận O xóa đăng ký giao dịch đảm bảo đối với thửa đất 1862 diện tích 9.091m^2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận O thu hồi giấy chứng nhận QSD đất số CH03408 cấp lại cho ông TRẦN T H theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn Ngân hàng AC. Yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông TRẦN T H. Xét đây là quan hệ: "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng; hợp đồng thế chấp QSD đất và hợp đồng cHển nhượng QSD đất"* được quy định tại khoản 3 Điều 26 và khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về thủ tục tố tụng: Sau khi thụ lý vụ kiện Tòa án tiến hành triệu tập bị đơn CÔNG TY DT và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông VÕ H T nhưng các đương sự luôn vắng mặt không lý do. Sau khi tiến hành đầy đủ các thủ tục tống đạt, niêm yết theo quy định, Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử là phù hợp với quy định tại các Điều 179 và Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về căn cứ khởi kiện:

[3.1] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng AC về việc yêu cầu bị*

đơn CÔNG TY DT và ông VÕ H T cùng liên đới trả số nợ đã vay:

Xét thấy: Vào ngày 14/6/2017 giữa nguyên đơn Ngân hàng AC và bị đơn CÔNG TY DT có ký với nhau hợp đồng tín dụng số CTH.DN.728.140617 và phụ lục hợp đồng số CTH.DN.728.140617/PL – 01. Theo đó nguyên đơn cho bị đơn vay số vốn là 1.900.000.000đồng. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động cho ngành nghề đăng ký kinh doanh. Thời hạn vay là 12 tháng. Lãi suất vay trong hạn theo từng khế ước nhận nợ là 8,8%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Lãi suất phạt chậm trả lãi là 10%/năm. Đến kết thúc hạn vay, bị đơn không trả nợ vay cho nguyên đơn. Toàn bộ khoản nợ của bị đơn đã cHển sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 30/12/2022 số nợ vốn là 1.900.000.000đồng; Lãi trong hạn là 29.716.438 đồng.; Lãi quán hạn là 1.401.515.342đồng nên nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ chấp nhận.

Đối với số tiền lãi phạt chậm trả lãi là 13.858.770đồng mà nguyên đơn yêu cầu là phù hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao nên được chấp nhận.

Bị đơn còn có trách nhiệm tiếp tục trả lãi phát sinh cho nguyên đơn theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ kể từ ngày 31/12/2022 đến ngày trả dứt nợ.

Do ông VÕ H T đã viết giấy cam kết trả nợ với nội dung phạm vi bảo lãnh toàn bộ nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi các khoản phí và chi phí liên quan của khoản vay của bị đơn nên nguyên đơn yêu cầu buộc ông T phải liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ chấp nhận.

[3.2] *Xét yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông TRẦN T H.*

[3.2.1] Xét yêu cầu của ông TRẦN T H về việc hủy hợp đồng cHển nhượng QSD đất giữa ông và bà Nguyễn Thị Kiều D.

Vào ngày 16/6/2015 tại Văn phòng công chứng H ông TRẦN T H và bà Nguyễn Thị Kiều D lập hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng thửa đất 1862, tờ bản đồ số 5, diện tích 9.091m^2, đất tọa lạc tại khu vực T H, phường T, quận O, TPCT, theo số công chứng 106, quyển 03/2015/CC-SCC/HĐGD. Đến ngày 19/6/2015 thì cập nhật chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị Kiều D. Đối với hợp đồng này bà Kiều và ông H đều thừa nhận các bên ký hợp đồng cHển nhượng là để đảm bảo việc bà D cho ông H vay số tiền 150.000.000đồng. Nên có căn cứ xác định giao dịch cHển nhượng QSD đất là giả tạo. Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2005 thì giao dịch cHển nhượng QSD đất này là vô hiệu nên cần tuyên hủy hợp đồng này.

[3.2.2] Xét yêu cầu của ông TRẦN T H về việc hủy hợp đồng cHển nhượng QSD đất giữa bà Nguyễn Thị Kiều D và ông VÕ H T.

Vào ngày 14/6/2016 tại Văn phòng công chứng H bà Nguyễn Thị Kiều D và ông VÕ H T lập hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng thửa đất 1862, theo số công chứng 1491, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD. Đến ngày 14/4/2016 thì cập nhật chỉnh lý sang tên cho ông VÕ H T. Ông H cho rằng do ông vay của ông T số tiền 300.000.000đồng nên các bên thỏa thuận ông ký cHển nhượng thửa đất 1862 cho ông T để đảm bảo cho số nợ. Hai bên có lập tờ hợp đồng thỏa thuận ngày 11/4/2016 ghi nhận nội dung này. Do khi đó bà D đang đứng tên giấy chứng nhận QSD đất nên ông nhờ bà D ký cHển nhượng sang cho ông T. Lời trình bày của bà D tại bản khai ngày 09/12/2020 hoàn toàn phù hợp với lời khai của ông H. Mặc dù suốt quá trình giải quyết vụ kiện ông VÕ H T vắng mặt nên không đối chất làm rỏ nhưng với chứng cứ mà ông H cung cấp là tờ hợp đồng thỏa thuận ngày 11/4/2016 và lời xác nhận của bà D đủ căn cứ xác định giao dịch cHển nhượng QSD đất giữa bà Nguyễn Thị Kiều D và ông VÕ H T là giả tạo, chỉ để đảm bảo cho giao dịch vay tài sản thuộc trường hợp giao dịch vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2005 nên cần tuyên hủy hợp đồng này.

[3.2.3] Xét yêu cầu của ông TRẦN T H về việc hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ 3 số CTH.BĐDN.219.140617 giữa Ngân hàng AC; ông VÕ H T và CÔNG TY DT.

Vào ngày 19/6/2017 tại Văn phòng công chứng NTĐ ông VÕ H T, đại diện Ngân hàng AC và CÔNG TY DT ký Hợp đồng thế chấp QSD đất của bên thứ ba số CTH.BĐDN.219.140617, cụ thể ông VÕ H T dùng tài sản là QSD đất thửa 1862 để thế chấp cho Ngân hàng AC đảm bảo cho khoản vay của CÔNG TY DT. Hợp đồng thế chấp được công chứng theo số công chứng 7661, quyển số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký đất đai quận O.

Do hợp đồng cHển nhượng QSD đất giữa bà Nguyễn Thị Kiều D và ông VÕ H T là vô hiệu nên cần đánh giá lại hợp đồng thế chấp giữa ông VÕ H T và Ngân hàng AC.

Tại phiên tòa người đại diện Ngân hàng AC trình bày thẩm định tài sản thế chấp là thủ tục bắt buộc của Ngân hàng AC khi cho vay và khẳng định Ngân hàng AC có tiến hành thủ tục thẩm định tài sản, có lập biên bản theo đúng quy định của phía Ngân hàng nhưng do Lãnh đạo Ngân hàng AC không đồng ý việc cung cấp tài liệu này cho Tòa nên người đại diện ủy quyền không thể thực hiện. Do nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc có thẩm định tài sản thế chấp nên xác định khi nhận thế chấp nguyên đơn đã không thực hiện thủ tục thẩm định.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 3 của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch đảm bảo *"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".*

Như vậy tại thời điểm nhận bảo đảm, Ngân hàng AC không thẩm định, kiểm tra tài sản thế chấp nên không biết trên đất tồn tại 03 căn nhà và tài sản khác của ông TRẦN T H và các con của ông H. Cho thấy hợp đồng thế chấp không tuân thủ đúng quy trình nên Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình. Do vậy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông TRẦN T H. Tuyên hợp đồng thế chấp thế chấp QSD đất của bên thứ ba số CTH.BĐDN.219.140617 là vô hiệu.

[3.2.4] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, căn cứ khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *"Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận".* Do đó, Hội đồng xét xử quyết định buộc ông T trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 1862, tờ bản đồ số 5, địa chỉ khu vực T H, phường T, quận O, TPCT, giấy chứng nhận QSD đất số BX 946277, số vào sổ CH03408 cho ông H. Tuy nhiên, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này ông T đã mang thế chấp cùng quyền sử dụng đất cho Ngân hàng AC. Do hợp đồng thế chấp vô hiệu nên cần buộc Ngân hàng AC trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông H.

[3.3] *Xét yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng AC về việc yêu cầu phát mãi các tài sản mà ông VÕ H T đã thế chấp để thu hồi nợ:*

Đảm bảo cho khoản vay, ông VÕ H T dùng tài sản là các QSD đất để thế chấp đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bên được cấp tín dụng là CÔNG TY DT với Ngân hàng AC, cụ thể là các QSD đất sau:

- QSD thửa đất 1862, tờ bản đồ số 5, địa chỉ khu vực T H, phường T, quận O, TPCT, giấy chứng nhận QSD đất số BX 946277, số vào sổ CH03408 do UBND quận O cấp ngày 03/02/2015 do ông VÕ H T đứng tên chủ sử dụng. Theo Hợp đồng thế chấp QSD đất của bên thứ 3 số CTH.BĐDN.219.140617 được công chứng tại Văn phòng Công chứng NTĐ ngày 19/6/2017. Tài sản được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận O ngày 20/6/2017.

- QSD thửa đất số 628, 629, tờ bản đồ số 5, địa chỉ ấp Trường Thọ 1, xã Trường Xuân, Hện O (nay là Hện T, TPCT), giấy chứng nhận QSD đất số C9982891, số vào sổ 000194 do UBND Hện O (cũ) cấp ngày 03/12/1994 do ông VÕ H T đứng tên chủ sử dụng. Theo Hợp đồng thế chấp của người thứ ba số CTH.BĐDN.164.130716/SĐBS – 01 được công chứng tại Văn phòng Công chứng NTĐ ngày 14/7/2016 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số CTH.BĐDN.164.130716/SĐBS – 01 ngày 11/10/2016. Tài sản được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hện T ngày 14/7/2016.

Như đã nhận định trên, Hợp đồng thế chấp QSD đất của bên thứ 3 số CTH.BĐDN.219.140617là vô hiệu nên yêu cầu của Ngân hàng AC về việc phát mãi đối với QSD thửa đất 1862 là không có căn cứ chấp nhận. Chỉ có căn cứ chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản đối với QSD 02 thửa đất số 628, 629.

[3.4] Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Bé do ông không có đơn khởi kiện độc lập. Hơn nữa ông cũng không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh việc ký hợp đồng cHển nhượng đất cho ông VÕ H T chỉ là giả cách đảm bảo cho giao dịch vay tài sản nên không có căn cứ để xem xét.

[3.5] Đối với giao dịch vay tài sản giữa ông TRẦN T H và ông VÕ H T. Lẽ ra do ông T không có đơn phản tố đòi nợ vay nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Tuy nhiên do tại phiên tòa ông TRẦN T H tự nguyện trả lại cho ông T số tiền vốn đã vay là 300.000.000đồng và lãi suất 1%/tháng x 80tháng = 240.000.000đồng. Tổng cộng là 540.000.000đồng nên HĐXX ghi nhận sự tự nguyện này. Trường hợp về sau này nếu ông T có tranh chấp gì đối với hợp đồng vay này thì các bên sẽ giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác.

[4] Về chi phí đo đạc, định giá: Tổng cộng là 21.419.000đồng do nguyên đơn tạm ứng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí này.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án theo quy định. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp. Do người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông TRẦN T H trên 60 tuổi nên theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/QH ông được miễn án phí vụ kiện.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, 30, 35, 147, 157, 158, 179, 227 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 127, 129, 137 Bộ luật dân sự 2005;

Điều 131; 299; 317, 319, 323 Bộ luật dân sự 2015;

Điều 91, 94 và 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Tuyên án:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng AC.

1.1. Buộc bị đơn CÔNG TY DT và ông VÕ H T phải có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn Ngân hàng AC số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 30/12/2022 là 3.345.090.551đồng (*ba tỉ ba trăm bốn mươi lăm triệu không trăm chín mươi ngàn năm trăm năm mươi mốt đồng*). Trong đó nợ gốc là 1.900.000.000đồng; lãi trong hạn là 29.716.438 đồng; lãi quán hạn là 1.401.515.342đồng; tiền lãi phạt chậm trả lãi là 13.858.770đồng.

CÔNG TY DT và ông VÕ H T còn phải trả lãi suất phát sinh theo hợp đồng

tín dụng đã ký kể từ ngày 31/12/2022 cho đến khi trả tất nợ.

1.2. Trường hợp CÔNG TY DT và ông VÕ H T không trả số nợ trên Ngân hàng AC được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 628, 629, tờ bản đồ số 5, địa chỉ ấp Trường Thọ 1, xã Trường Xuân, Hện O (nay là Hện T, TPCT), giấy chứng nhận QSD đất số C9982891, số vào sổ 000194 do UBND Hện O (cũ) cấp ngày 03/12/1994, cập nhật chỉnh lý cho ông VÕ H T vào ngày 03/6/2016 để thu hồi nợ.

1.3. Bác yêu cầu của Ngân hàng AC về việc yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là QSD thửa đất 1862, tờ bản đồ số 5, địa chỉ khu vực T H, phường T, quận O, TPCT, giấy chứng nhận QSD đất số BX 946277, số vào sổ CH03408 do UBND quận O cấp ngày 03/02/2015, cập nhật chỉnh lý cho ông VÕ H T vào ngày 14/4/2016.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông TRẦN T H.

2.1. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ 3 số CTH.BĐDN.219.140617 được công chứng tại Văn phòng công chứng NTĐ ngày 19/6/2017, số công chứng 7661, quyển số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD giữa Ngân hàng AC và ông VÕ H T là vô hiệu;

2.2. Hủy hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/4/2016 được công chứng tại Văn phòng công chứng H, số công chứng 1491, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị Kiều D và ông VÕ H T; Hủy nội dung chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03408 cho ông VÕ H T ngày 14/4/2016;

2.3. Hủy hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2015 được công chứng tại Văn phòng công chứng H, số công chứng 106, quyển 03/2015/CC-SCC/HĐGD giữa ông TRẦN T H và bà Nguyễn Thị Kiều D; Hủy nội dung chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03408 cho bà Nguyễn Thị Kiều D ngày 19/6/2015.

2.4. Hủy nội dung cập nhật biến động ngày 20/6/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai quận O: Thế chấp bằng quyền sử dụng đất với Ngân hàng AC – Chi nhánh CT theo hồ sơ số 6098.TC.004/.

Buộc Ngân hàng AC trả lại cho TRẦN T H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 1862, số BX 946277, số vào sổ CH03408 do UBND quận O cấp ngày 03/02/2015.

2.5. Ông TRẦN T H được quyền, nghĩa vụ liên hệ các cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 1862 theo quy định của pháp luật.

2.6. Ghi nhận sự tự nguyện của ông TRẦN T H về việc trả cho ông VÕ H T số tiền là 540.000.000đồng *(năm trăm bốn chục triệu đồn).*

Kể từ khi ông T có đơn yêu cầu Thi hành án, nếu ông H chậm trả số tiền trên thì còn phải trả lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền được quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

3. Về chi phí đo đạc, định giá tài sản: Bị đơn CÔNG TY DT phải chịu số tiền là 21.419.000đồng. Do nguyên đơn Ngân hàng AC đã tạm ứng số tiền này nên bị đơn có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn ở giai đoạn Thi hành án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn CÔNG TY DT phải chịu 98.902.000đồng án phí vụ kiện. Nguyên đơn Công ty Ngân hàng AC được nhận lại 39.990.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 002156 ngày 23/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận NK. Ông TRẦN T H được miễn án phí vụ kiện.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền tự 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.

Nôi nhaän:
- TAND TP Caàn Thô "ñeå baùo caùo".
- VKSND TPCT, Q. NK "ñeå theo doõi".
- Caùc ñöông söï "ñeå bieát".
- THA DS Q. NK "ñeå thi haønh".
- Löu hoà sô Daân söï.

TM . HOÄI ÑOÀNG XEÙT XÖÛ SÔ THAÅM
Thaåm phaùn - Chuû toïa phieân toøa

Cao Thò Thanh Truùc