

TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN CÁI RĂNG
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 02/2024/DS-ST
Ngày: 10-01-2024
V/v tranh chấp: “Hợp đồng tín
dụng; Hợp đồng thế chấp tài sản và
Hợp đồng mua bán nhà”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CÁI RĂNG, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thuỳ Trang.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Sang

Bà Lê Thị Tuyết Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hạnh Nhung- Thư ký Toà án nhân dân
quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Cái Răng tham gia phiên tòa:
Bà Võ Thị Nhu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 – 10 tháng 01 năm 2024, tại Toà án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 200/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2023 về tranh chấp “Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp tài sản và Hợp đồng mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 482/2023/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần V. Trụ sở: Tầng 4,5
Tòa nhà S, Số A đường C, phường Y, quận H, Thành phố Hà Nội.

Đại diện uỷ quyền: Ông Phan Văn P – Chuyên viên cao cấp xử lý nợ; ông Mai Văn H- Tổ trưởng xử lý nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần V- Chi nhánh C. Địa chỉ: D P, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Văn bản uỷ quyền ngày 14/9/2023). Có mặt.

2. **Bị đơn:** 2.1. Ông **Nguyễn Thanh T**, sinh ngày 27/02/1963 và bà **Võ Mỹ D**, sinh ngày 15/8/1964; Địa chỉ: F Đường số E, Khu dân cư E, khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Bà Võ Mỹ D uỷ quyền cho ông Nguyễn Thanh T (Văn bản uỷ quyền ngày 21/9/2023). Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Võ Thanh T1, bà Võ Mỹ D: Luật sư Nguyễn Bắc Á – Văn phòng L - Đoàn Luật sư thành phố C. Có mặt.

2.2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ. Trụ sở: A P, Phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn Phê E- Nhân viên Khách hàng doanh nghiệp- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh C. Địa chỉ: A đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Văn bản uỷ quyền số 331/QĐ-CTO ngày 14/12/2023). Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Công ty Cổ Phần X; Trụ sở: 02 N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện uỷ quyền: bà Lê Thị Phương T2 (ĐT: 0948.399.676) - Phó Trưởng phòng TC-KT Chi nhánh C - Địa chỉ Chi nhánh: Khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (Văn bản uỷ quyền ngày 26/5/2023). Vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Võ Minh T3; sinh năm: 1995. Địa chỉ: F Đường số E, Khu dân cư E, khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Uỷ quyền cho ông Nguyễn Thanh T (Văn bản uỷ quyền ngày 21/9/2023). Có mặt.

3.3. Ông Nguyễn Võ Minh T4; sinh năm: 1987. Địa chỉ: F Đường số E, Khu dân cư E, khu vực T, phường P, quận C. Uỷ quyền cho ông Nguyễn Thanh T (Văn bản uỷ quyền ngày 21/9/2023). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 01/8/2023 và quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần V cho rằng:

Ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Mỹ D có ký Hợp đồng tín dụng số 0591/ĐS/07/HDDH ngày 29/8/2007 vay vốn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần V (Ngân hàng V), thoả thuận: Số tiền vay: 440.000.000đ (Bốn trăm bốn mươi triệu đồng); thời hạn vay: 240 tháng, kể từ ngày 29/8/2007 đến ngày 29/8/2027; mục đích vay: bổ sung vốn mua nhà; lãi suất năm đầu tiên 1,2%/tháng, kể từ năm thứ hai trở đi, lãi suất cho vay bằng mức lãi suất huy động 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ cao nhất tại thời điểm áp dụng điều chỉnh cộng 0.4%/tháng; lãi quá hạn bằng 150% lãi cho vay.

Để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Mỹ D đã dùng tài sản thế chấp là Nhà đất tọa lạc tại F2 -24 đường số E Khu dân cư E, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (Theo Hợp đồng mua bán nhà số 0422/HĐMBN ngày 08/08/2007 giữa ông Nguyễn Thanh T và Chi nhánh Công ty Cổ phần X tại Cần Thơ (Gọi tắt là Công ty X)) theo Hợp đồng thế chấp số 1251/HĐTC ngày 22/08/2007 và theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 0234/11/VAB-CT/TCTSTTL ngày 14/11/2011 được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 14/11/2011, số công chứng: 5046, quyền số: IV/2011/TP/CC-SCC/HĐGD và theo Văn bản thoả thuận số 001/HĐ/2007 ngày 14/03/2007 giữa Ngân hàng V và Chi nhánh Công ty Cổ phần X tại Cần Thơ.

Để thực hiện hợp đồng mua bán căn nhà nêu trên, ông Nguyễn Thanh T đã vay vốn tại Ngân hàng V theo hợp đồng tín dụng và theo hợp đồng thế chấp nêu trên và được Ngân hàng V giải ngân tổng cộng số tiền 410.000.000đ để ông T thanh toán tiền mua nhà theo tiến độ thanh toán đợt 2 và đợt 3, cụ thể:

Ngày 29/08/2007: Ngân hàng V giải ngân cho ông Nguyễn Thanh T số tiền 188.000.000đ, chuyển vào tài khoản số 400-0-10-00-00577 của Công ty X tại Ngân hàng V – Chi nhánh C theo giấy nhận nợ số 01.VABCT.

Ngày 03/3/2008, vợ chồng ông T, bà D ký Phụ kiện hợp đồng tín dụng số 001/PK thỏa thuận điều chỉnh lãi suất 1,4%/tháng; kể từ ngày nhận nợ tiếp lãi suất cho vay điều chỉnh theo biên độ lãi huy động 12 tháng + 0,4%/tháng, lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn

Ngày 19/03/2008: Ngân hàng V giải ngân cho ông T số tiền 222.000.000đ, chuyển vào tài khoản số 400-0-10-00-00577 của Công ty X theo giấy nhận nợ số 02 VABCT.

Ngày 09/3/2010, vợ chồng ông T, bà D ký Phụ kiện hợp đồng tín dụng số 02/PK thỏa thuận điều chỉnh lãi suất.

Ngày 22/4/2013, ký Phụ kiện hợp đồng tín dụng số 004/PK thỏa thuận điều chỉnh lãi suất 20%/năm, kể từ ngày 22/4/2013; lãi suất vay điều chỉnh 01 tháng/lần kể từ ngày 14/6/2013. Lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Lãi suất hiện tại: 14,4%/năm; lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn.

Sau khi được Ngân hàng V giải ngân thanh toán tiền mua nhà nêu trên; ngày 21/02/2008, Công ty X đã bàn giao nhà cho vợ chồng ông T và bà D.

Ngày 29/08/2007, Ngân hàng V gửi Công văn số 03/CNCT-07 đến Công ty X đề nghị sau khi có bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thì yêu cầu Công ty X bàn giao cho Ngân hàng V; đồng thời, ông T cũng có văn bản đề nghị Công ty X khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà thì giao trực tiếp cho Ngân hàng V.

Ngày 11/01/2013, Công ty X yêu cầu ông T nộp phí trước bạ nhà đất số tiền 5.508.000đ. Theo đó, Công ty X đã nhận được bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN098240, số vào sổ CH03350 do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 31/01/2013 do ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Mỹ D đứng tên.

Hiện nay, bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN098240 đang được lưu giữ tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh C. Tuy nhiên, tài sản này không thuộc tài sản thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh C.

Kể từ khi giải ngân đến ngày thanh toán lần cuối cùng vào ngày 03/12/2018, ông T, bà D đã thanh toán cho Ngân hàng V một phần nợ vốn gốc 136.959.633đ và một phần nợ lãi 510.356.332đ.

Tạm tính đến ngày 05/01/2024, ông T, bà D còn nợ Ngân hàng V tổng cộng số tiền 688.792.429đ; Trong đó: vốn gốc: 273.040.367đ + lãi tạm tính đến ngày 05/01/2024: Lãi trong hạn: 189.244.743đ + Lãi quá hạn: 226.507.316đ.

Nay Ngân hàng Thương mại Cổ phần V khởi kiện, yêu cầu:

1. Ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Mỹ D phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V tiền nợ của Hợp đồng tín dụng số 0591/ĐS/07/HDDH ngày 29/8/2007, số tiền: 688.792.429đ; trong đó: vốn gốc: 273.040.367đ + lãi tạm tính đến ngày 05/01/2024: Lãi trong hạn: 189.244.743đ + Lãi quá hạn: 226.507.316đ và lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo đến khi thanh toán tất nợ theo mức lãi suất quá hạn của hợp đồng tín dụng đã ký.

2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ phải giao trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH03350 do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 31/01/2013 do ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D đứng tên, để lưu giữ theo tài sản của hợp đồng thế chấp của ông T, bà D.

3. Nếu ông T, bà D không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần V có quyền yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo là nhà và đất tọa lạc tại F đường Số E Khu dân cư E, phường P, quận C (Thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 31/01/2013 do ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D đứng tên) để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp số 1251/HĐTC ngày 22/8/2007 và Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 0234/11/VA-CT/TCTSTTL ngày 14/11/2011.

Theo đơn khởi kiện ngày 19/4/2023 và quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Mỹ D cho rằng:

Ngày 08/08/2007, vợ chồng ông có ký Hợp đồng mua bán nhà đất số 0422/HĐMBN với Công ty Cổ phần X tại Cần Thơ; theo đó, Công ty X bán căn nhà 2,5 tầng xây dựng hoàn thiện cho ông thuộc vị trí lô F2 -24 đường Số E, Khu dân cư P, phường P, quận C, giá tiền 630.000.000đ. Diện tích nhà và đất:

- Diện tích đất 5m x 24,98m = 124,9m²;
- Diện tích xây dựng: 5m x 15,5m = 77,5m²;
- Diện tích sử dụng: 217,5m².

Quá trình thực hiện hợp đồng: Vợ chồng ông có vay Ngân hàng V- Chi nhánh C để thanh toán tiền mua nhà và đất nên có ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp với Ngân hàng V với nội dung thỏa thuận và quá trình thực hiện hợp đồng như Ngân hàng V trình bày nêu trên là đúng.

Số tiền ông đã thanh toán và Ngân hàng V chuyển khoản cho Công ty X tổng cộng là 600.000.000đ, số tiền mua nhà còn lại chưa thanh toán cho Công ty X là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng), thỏa thuận số tiền này sẽ thanh toán khi

Công ty giao bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất bản chính cho vợ chồng ông.

Ngày 21/02/2008, Công ty X đã bàn giao nhà cho ông.

Bản chính Hợp đồng mua bán nhà, ông đã thế chấp cho Ngân hàng V.

Ngày 29/08/2007, Ngân hàng V có gửi công văn cho Công ty X đề nghị khi nào có giấy chứng nhận quyền sở hữu căn nhà trên thì đề nghị Công ty X trực tiếp giao cho Ngân hàng V (Công ty X có ký xác nhận với Ngân hàng V) và cùng ngày này, ông có gửi giấy đề nghị Công ty X khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà thì giao trực tiếp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V.

Ngày 28/9/2012, vợ chồng ông và Công ty X ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng và hợp đồng mua bán nhà ở.

Ngày 11/01/2013, Công ty thông báo nộp phí trước bạ nhà, đất và ông đã nộp 5.508.000đ (Năm triệu năm trăm lẻ tám ngàn đồng). Công ty X đã nhận được giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất số BN098240, sổ vào sổ CH03350 do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 31/01/2013 cho vợ chồng ông là Nguyễn Thanh T và Võ Mỹ D đứng tên.

Tuy nhiên, Công ty X không chuyển bản chính giấy tờ nhà đất cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V theo đúng thỏa thuận ngày 29/08/2007, chỉ Fax bản photo cho nhân viên Ngân hàng V phụ trách hồ sơ tín dụng của ông. Khi Ngân hàng V kiểm tra hồ sơ, phát hiện tài sản thế chấp là giấy chứng nhận bản photo nên yêu cầu ông nộp bản chính Giấy chứng nhận để đảm bảo Hợp đồng hợp đồng tín dụng.

Vì vậy, ông liên hệ với Công ty X thì Công ty X xác nhận Công ty X đã thế chấp giấy tờ nhà của vợ chồng ông cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (Theo Công văn số 29/2022/CT của Công ty X gửi Ngân hàng Đ “Về việc giải chấp tài sản”). Công ty X nhiều lần hẹn trả lại bản chính cho vợ chồng ông nhưng không thực hiện.

Ngày 10/08/2022, Công ty X có Công văn số 31/CV-22 đưa ra hai phương án giải quyết: Tích cực sớm bàn giao giấy tờ nhà cho ông hoặc mua lại nhà và đất bằng với giá thị trường tại thời điểm giao dịch. Tuy nhiên, đến nay vẫn không thực hiện được việc nào.

Đối với Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần V thì vợ chồng ông thừa nhận nội dung và quá trình thực hiện hợp đồng và còn thiếu số tiền nợ gốc và lãi như Ngân hàng Thương mại Cổ phần V trình bày.

Nay vợ chồng ông khởi kiện yêu cầu Công ty X tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà số 0422/HĐMB ngày 08/8/2007, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của căn nhà F Đường số E, Khu dân cư E, phường P, quận C, sau khi nhận được giấy chứng nhận vợ chồng ông sẽ trả cho Công ty X số tiền còn

lại là 30.000.000đ.

Yêu cầu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông đứng tên do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ đang giữ.

Vợ chồng ông đồng ý trả số tiền còn nợ của hợp đồng tín dụng cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là đại diện Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ cho rằng:

Ngày 31/8/2011, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên V1 có ký Hợp đồng tín dụng số 00501H0761/1 (Gọi tắt là H0762/1) vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền 80.000.000.000đ, thời hạn vay 12 tháng. Để đảm bảo khoản vay này, Công ty X có ký Hợp đồng thế chấp số H0123-11/HĐTC ngày 25/10/2011, thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 20.149m² tọa lạc tại Khu dân cư P (Lô B), Khu đô thị M Cần Thơ, phường P, quận C. Hợp đồng thế chấp có đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định pháp luật. Do hồ sơ bị quá hạn thanh toán, Công ty được Ngân hàng Đ giảm miễn lãi vay và tắt toán hợp đồng, thanh lý hợp đồng vào ngày 22/10/2012. Công ty X lại tiếp tục dùng những tài sản này và bổ sung thêm tài sản khác để tiếp tục thế chấp bảo lãnh cho khoản vay của Công ty X và khoản vay ngày 24/12/2012 của Hợp đồng tín dụng vay vốn số 00501H0776/1 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn P1 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh C, số tiền vay: 280.000.000.000đ (Hai trăm tám mươi tỷ đồng). Thời hạn cho vay 11 tháng, từ ngày 24/12/2012 đến ngày 23/11/2013. Lãi suất vay: 1,25%/ tháng. Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh.

Để đảm bảo khoản vay này, Công ty X– Chi nhánh C có ký Hợp đồng thế chấp số H0107-12/HĐTC ngày 24/12/2012 với Ngân hàng Đ. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 51.135,50m² của Công ty X tại Khu dân cư P thuộc Lô B, Khu đô thị mới Nam Sông C, quận C, thành phố Cần Thơ. Hợp đồng thế chấp bất động sản số H0107-12/HĐTC, ngày 24/12/2012, được miễn công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo theo giấy đề nghị miễn công chứng ngày 22/12/2012 của Công ty X.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn P1 trong quá trình vay vốn tại Ngân hàng Đ, đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán vốn gốc và lãi vay nên hồ sơ vay bị quá hạn. Trong quá trình xử lý nợ, Công ty X đã đề nghị hoán đổi tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số H0107-12/HĐTC, ngày 24/12/2012 đề xuất tài sản bán trả nợ cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn P1. Tài sản đề nghị hoán đổi là thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 51.193,6m² tại Khu dân cư P thuộc Lô B, Khu đô thị mới Nam Sông C, quận C, thành phố Cần Thơ của Công ty X- Chi nhánh C.

Trong quá trình đàm phán, thương lượng giải quyết nợ vay quá hạn các bên không đạt được thỏa thuận, Công ty Trách nhiệm hữu hạn P1 và Công ty X

không thanh toán nợ và không thực hiện đầy đủ các điều kiện cam kết nên việc hoán đổi tài sản không được thực hiện.

Để tạo điều kiện cho việc xuất tài sản là quyền sử dụng đất, cũng như hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty X được thuận lợi, Công ty X đã đề nghị mượn các tài sản thế chấp là các thửa đất do Công ty X đứng tên đang thế chấp tại Ngân hàng Đ để sang tên, thực hiện các thủ tục hợp thức hóa tài sản trên đất cho cá nhân, tổ chức theo các hợp đồng, danh sách do Công ty X đã bán cung cấp. Công ty X hứa ngay khi thực hiện xong thủ tục sang tên sẽ nộp tiền trả nợ hoặc dùng tài sản khác để hoán đổi, thay thế. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện, Công ty X đã không thực hiện bổ sung, thay thế tài sản thế chấp đúng với diện tích, số lượng,... dẫn đến thiếu hụt diện tích đất không đủ để bảo đảm nợ vay.

Do Công ty X thế chấp vay vốn và bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn nhiều khoản vay, thế chấp nhiều lô đất và Công ty X có thỏa thuận mượn một số giấy chứng nhận do Công ty X đứng tên đang thế chấp tại Ngân hàng Đ để hợp thức hóa tài sản trên đất. Tuy nhiên, khi hợp thức hóa, Công ty X lại sang tên cho ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D và một số cá nhân khác. Khi Công ty X giao trả lại thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ mới phát hiện.

Đối với các tài sản đã được Công ty X sang tên cho các cá nhân, tổ chức giao cho ngân hàng giữ để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ vay; trong đó, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 ngày 31/01/2013 mang tên ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D là một trong số nhiều giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Công ty X dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tại Ngân hàng Đ.

Hiện nay, tất cả các khoản vay của nhóm Công ty X tại Ngân hàng Đ đã bị quá hạn và khách hàng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không hợp tác cử đại diện để giải quyết nợ. Do đó, Ngân hàng Đ chỉ giải chấp tài sản đảm bảo sau khi nhóm Công ty X thực hiện tất toán toàn bộ các nghĩa vụ nợ đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp và các cam kết phát sinh tại Ngân hàng Đ. Vì vậy, Ngân hàng Đ không thể bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng lẻ cho Công ty X khi Công ty chưa tất toán nợ với ngân hàng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V, yêu cầu Ngân hàng Đ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 ngày 31/01/2013 do ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D đứng tên cho Ngân hàng V để xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng Đ không đồng ý vì Ngân hàng Đ không liên quan gì đến giao dịch với ông T, bà D hay Ngân hàng V. Ngoài ra, Ngân hàng Đ yêu cầu không đưa Ngân hàng Đ vào tham gia tố tụng trong vụ kiện này.

Quá trình giải quyết vụ án, đại diện Công ty Cổ phần X cho rằng:

Công ty X (gọi là Bên bán) với ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Mỹ D (gọi là Bên Mua), có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số

809/HĐCND ngày 28/09/2012 và Hợp đồng mua bán nhà ở số 432A-2012/HĐMBNO ngày 28/09/2012, để thực hiện việc mua bán căn nhà liên kế 2,5 tầng tọa lạc tại vị trí F đường Số E, Dự án Khu dân cư P - Lô S, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (gọi tắt là Nhà F). Giá chuyển nhượng Quyền sử dụng đất là 381.000.000đ và giá bán nhà là 249.000.000đ, tổng cộng: 630.000.000đ.

Ngay sau khi ký kết hợp đồng, Công ty X đã bàn giao Nhà F cho Bên mua để đưa vào khai thác và sử dụng. Đến nay, Bên mua đã thanh toán tổng cộng là: 600.000.000đ, còn nợ: 30.000.000đ.

Ủy ban nhân dân quận C đã cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03350 ngày 31/01/2013, thửa đất số 6550, diện tích 125m² cho ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Mỹ D.

Thửa đất số 6550 nói trên, trước đây thuộc Giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH790517, số vào sổ T03411 ngày 21/05/2007 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho Công ty X đứng tên. Ngày 25/10/2011, Công ty X đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh C để bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn kinh doanh (không nhớ rõ công ty vay và hợp đồng vay, hợp đồng thế chấp do thời gian lâu quá Công ty không còn giữ).

Hiện nay, Bên vay vốn đã tất toán các khoản vay tại Ngân hàng Đ. Ngày 22/08/2012, các bên liên quan đã thống nhất giải chấp tài sản và đề nghị xóa đăng ký thế chấp, đã được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C1 xác nhận.

Sau khi Ngân hàng Đ giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Công ty X đứng tên để Công ty X làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân người mua thì Công ty X có đi cùng Ngân hàng Đ và Ngân hàng Đ giữ biên nhận nhận giấy chứng nhận khi Ủy ban nhân dân quận C giao giấy chứng nhận cấp cho cá nhân ông T; vì vậy, Ngân hàng Đ giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 ngày 31/01/2013 của ông T, bà D đứng tên và Giấy chứng nhận này không đảm bảo cho bất cứ nghĩa vụ nào tại Ngân hàng Đ. Công ty X cam kết, ngay sau khi Ngân hàng Đ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty thì Công ty giao ngay cho Bên mua.

Ông Nguyễn Thanh T đại diện cho bà Nguyễn Võ Minh T3 và ông Nguyễn Võ Minh T4 cho rằng: Nguyễn Võ Minh T3 và Nguyễn Võ Minh T4 là hai con của ông T và bà D. Nhà và đất là của ông T, bà D mua nên ông bà có cùng ý kiến với cha mẹ và không có yêu cầu gì trong vụ kiện này.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần V cho rằng: Ngân hàng đồng ý bỏ lãi phạt chậm trả 137.4483.663đ; chỉ yêu cầu ông T, bà D phải

trả số tiền nợ của hợp đồng tín dụng còn thiếu tổng cộng: 551.343.763đ; Trong đó: vốn gốc: 273.040.367đ + lãi tạm tính đến ngày 05/01/2024: 278.303.396đ và lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo đến khi thanh toán tất nợ theo mức lãi suất quá hạn của hợp đồng tín dụng đã ký. Còn các yêu cầu khác vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn là ông Nguyễn Thanh T và đại diện của bà Võ Mỹ D cho rằng:

Đối với Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng V: đồng ý trả tiền nợ của hợp đồng tín dụng còn thiếu tổng cộng: 551.343.763đ; Trong đó: vốn gốc: 273.040.367đ + lãi tạm tính đến ngày 05/01/2024: 278.303.396đ và lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo đến khi thanh toán tất nợ như ngân hàng yêu cầu.

Đối với Hợp đồng mua bán nhà với Công ty X: Yêu cầu Ngân hàng Đ giao trả cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vợ chồng ông đứng tên. Vợ chồng ông đồng ý thanh toán số tiền mua nhà còn lại 30.000.000đ cho Công ty X.

Đối với Hợp đồng thế chấp nhà đất tại Ngân hàng V thì ông không đồng ý giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng V và không đồng ý với yêu cầu phát mãi tài sản vì tài sản của ông trị giá nhiều hơn khoản nợ. Do đó, vợ chồng ông sẽ tự bán nhà để thanh toán nợ cho Ngân hàng V.

Đại diện Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ vẫn giữ nguyên quan điểm: không đồng ý giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 ngày 31/01/2013 do ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D đứng tên cho Ngân hàng V để xử lý tài sản thế chấp vì đây là tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ của Công ty X tại Ngân hàng Đ. Ngân hàng Đ không liên quan gì đến giao dịch với ông T, bà D hay Ngân hàng V.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông T, bà D cho rằng: việc Ngân hàng Đ giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà D đứng tên là không có cơ sở vì quyền sử dụng đất này không thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp nào của Công ty X. Ông T, bà D cũng không có thể chấp tài sản cho Ngân hàng Đ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông T, bà D, buộc Ngân hàng Đ giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ngân hàng Đ đang giữ cho ông T, bà D. Về Hợp đồng tín dụng thì thống nhất yêu cầu của Ngân hàng V tại phiên toà về việc thanh toán nợ còn thiếu và bỏ tiền lãi phạt. Ngoài ra, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét miễn, giảm tiền án phí cho ông T, bà D vì hiện tại có hoàn cảnh kinh tế khó khăn.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- 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. Đối với Hợp đồng tín dụng số 0591/ĐS/07/HDDH ký ngày 29/8/2007: xét thấy, ông T, bà D có ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng V; ông T, bà D đã nhận tiền vay nhưng vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ cho ngân hàng theo thoả thuận hợp đồng nên Ngân hàng V khởi kiện yêu cầu ông T, bà D thanh toán nợ là có cơ sở. Tại phiên toà, Ngân hàng V đồng ý bỏ phần tiền lãi phạt 137.448.663đ, chỉ yêu cầu ông T, bà D thanh toán tiền nợ gốc còn thiếu 273.040.367đ + lãi tạm tính đến ngày 05/01/2024: 278.303.396đ; tổng cộng: 551.343.763đ và lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo đến khi thanh toán tất nợ là không trái pháp luật nên đề nghị chấp nhận.

2. Đối với Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 0234/11/VA-CT/TCTSTTL ngày 14/11/2011: nhận thấy, ông T, bà D có ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng V và hợp đồng này đã được công chứng. Do đó, khi Ngân hàng Đ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho T, bà D thì ông T, bà D phải thực hiện thoả thuận của hợp đồng thế chấp và cam kết đã ký với Ngân hàng V, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng V. Trường hợp nếu ông T, bà D không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đầy đủ cho Ngân hàng V thì Ngân hàng V có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký.

3. Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 ngày 31/01/2013 của ông T, bà D đứng tên; nhận thấy: Công ty X có thế chấp cho Ngân hàng Đ quyền sử dụng đất thửa đất số 6550 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T03411 ngày 21/05/2007 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho Công ty X đứng tên nhưng tài sản này đã được giải chấp, xoá thế chấp và quyền sử dụng đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân ông T, bà D; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà D đứng tên không phải là tài sản đăng ký giao dịch đảm bảo tại Ngân hàng Đ. Giữa ông T, bà D không có giao dịch thế chấp với Ngân hàng Đ và giữa Ngân hàng Đ cũng không có giao dịch gì liên quan đến quyền sử dụng đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T, bà D đứng tên. Do đó, đề nghị buộc Ngân hàng Đ giao trả cho ông T, bà D bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà D đứng tên.

4. Đối với Hợp đồng mua bán nhà giữa ông T, bà D với Công ty X: Do Công ty X đã hoàn thành nghĩa vụ đăng ký làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà D; ông T, bà D đã thanh toán tiền mua nhà 600.000.000đ, còn nợ lại 30.000.000đ nên ông T, bà D phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại 30.000.000đ cho Công ty X.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Xét thấy:

Ngày 19/4/2023 ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Mỹ D có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán nhà với Công ty Cổ phần X, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đối với nhà và đất tọa lạc tại số F đường Số E, Dự án Khu dân cư P - Lô S, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà D; bên mua sẽ thanh toán số tiền mua bán nhà còn lại 30.000.000đ cho Công ty X.

Tuy nhiên, do ông T, bà D ký hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai đối với nhà và quyền sử dụng đất này tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần V để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng của ông T, bà D vay tiền để thanh toán tiền mua nhà cho Công ty X và hiện tại ông T, bà D vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ nên ngày 01/8/2023, Ngân hàng Thương mại Cổ phần V có đơn khởi kiện yêu cầu ông T, bà D thanh toán nợ của hợp đồng tín dụng; đồng thời, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà D hiện tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ đang giữ nên yêu cầu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ giao bản chính giấy chứng nhận của ông T, bà D cho Ngân hàng V; trường hợp ông T, bà D không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đầy đủ thì yêu cầu được quyền phát mãi tài sản thế chấp.

Do đó, Tòa án đã ra quyết định nhập vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán nhà vào vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần V để giải quyết cùng một vụ án.

[2] Xét mối quan hệ pháp luật: đây là vụ kiện tranh chấp "Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp tài sản và Hợp đồng mua bán nhà" được ngành luật dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần V:

[3.1] Xét yêu cầu về việc yêu cầu ông T, bà D thanh toán tiền nợ hợp đồng tín dụng còn thiếu vốn gốc 273.040.367đ + lãi tạm tính đến ngày 05/01/2024: 278.303.396đ = 551.343.763đ và lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo đến khi thanh toán tất nợ theo mức lãi suất quá hạn của hợp đồng tín dụng đã ký; Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D có ký Hợp đồng tín dụng số 0591/ĐS/07/HĐDH ký ngày 29/8/2007 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần V; Phụ kiện hợp đồng tín dụng số 001/PK ngày 03/3/2008; Phụ kiện hợp đồng tín dụng số 02/PK ngày 09/3/2010; Phụ kiện hợp đồng tín dụng số 003/PK ngày 14/11/2011; Phụ kiện hợp đồng tín dụng số 004/PK ngày 22/4/2013; ông T, bà D đã nhận tiền vay nhưng vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ cho ngân hàng theo thỏa thuận hợp đồng nên ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T, bà D thanh toán nợ là có cơ sở. Tại phiên tòa, Ngân hàng V đồng ý bỏ tiền lãi phạt 137.448.663đ, chỉ yêu cầu ông T, bà D thanh toán tiền nợ gốc còn thiếu 273.040.367đ + lãi tạm tính đến ngày 05/01/2024: 278.303.396đ; tổng cộng: 551.343.763đ và lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo đến khi thanh toán tất nợ theo

mức lãi suất quá hạn của hợp đồng tín dụng và phụ kiện hợp đồng đã ký là không trái pháp luật nên chấp nhận.

[3.2] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 ngày 31/01/2013 do ông T, bà D đứng tên: thấy rằng:

Công ty X có thể chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ quyền sử dụng đất Thửa số 6550 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T03411 ngày 21/05/2007 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho Công ty 586 đứng tên theo Hợp đồng thế chấp số H0123-11/HĐTC ngày 25/10/2011 (*Bút lục số 204-207*) để đảm bảo cho bên vay vốn là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên V1 (*Bút lục số 187-189*) theo Hợp đồng tín dụng số 00501H0762/1 ngày 31/8/2011 nhưng tài sản này đã được giải chấp, xoá thế chấp ngày 22/8/2012 và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 ngày 31/01/2013 cho cá nhân ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D.

Xét thấy, quyền sử dụng đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T, bà D đứng tên không phải là tài sản đăng ký giao dịch đảm bảo tại Ngân hàng Đ. Giữa ông T, bà D không có giao dịch thế chấp với Ngân hàng Đ và giữa Ngân hàng Đ cũng không có giao dịch gì liên quan đến quyền sử dụng đất do ông T, bà D đứng tên.

Do đó, cần buộc Ngân hàng Đ giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà D là có cơ sở.

Như trên đã phân tích, do Ngân hàng Đ không có giao dịch với Ngân hàng V nên việc Ngân hàng V yêu cầu Ngân hàng Đ trực tiếp giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà D cho Ngân hàng V là không có cơ sở, không được chấp nhận.

[3.3] Đối với tài sản đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số 0591/ĐS/07/HĐDH ký ngày 29/8/2007 giữa ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D với Ngân hàng Thương mại Cổ phần V; thấy rằng:

Ngày 22/8/2007, ông T và bà D có ký Hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng V, tài sản thế chấp là nhà và đất tọa lạc tại vị trí lô F2 -24 đường Số E, Khu dân cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ theo Hợp đồng mua bán nhà đất số 0422/HĐMBN giữa ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D với Công ty X.

Ngày 29/8/2007, ông T, bà D ký cam kết với Ngân hàng V sẽ thực hiện chứng thực hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định sau khi đã hoàn thành thủ tục sang tên.

Ngày 14/11/2011, ông T, bà D ký Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 0234/11/VA-CT/TCTSTTL, có công chứng và Phụ kiện hợp đồng tín dụng số 003/PK ngày 14/11/2011 với Ngân hàng V.

Nhận thấy, ông T, bà D có ký hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ của bên thế chấp hoàn trả toàn bộ nợ gốc, lãi, phí và các nghĩa vụ phát sinh sau này (nếu có) với Ngân hàng Thương mại Cổ phần V, hợp đồng có công chứng.

Bên cạnh đó, tại Điều 3 của Hợp đồng thế chấp quy định: Bên thế chấp phải có nghĩa vụ giao toàn bộ giấy tờ gốc về giấy chứng nhận quyền sở hữu và các giấy tờ khác có liên quan đến tài sản bảo đảm sau khi đã hoàn tất các thủ tục về đăng ký quyền sở hữu, sử dụng. Không được bán, trao đổi, chuyển nhượng,...khi chưa có biện pháp bảo đảm khác để bảo đảm nghĩa vụ cho ngân hàng và chưa có sự đồng ý bằng văn bản của ngân hàng.

Vì vậy, khi Ngân hàng Đ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho T, bà D thì ông T, bà D phải thực hiện thỏa thuận của hợp đồng thế chấp và cam kết đã ký với Ngân hàng V, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng V. Trường hợp, ông T, bà D không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đầy đủ cho Ngân hàng V thì Ngân hàng V có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký. Do đó, yêu cầu về việc được quyền yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo để thu hồi nợ của Ngân hàng V là có cơ sở nên được chấp nhận.

Trái lại, đối với việc ông T, bà D cho rằng không đồng ý giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V; không đồng ý yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo để thu hồi nợ của Ngân hàng V; ông T, bà D sẽ tự bán tài sản đảm bảo để thanh toán nợ cho ngân hàng là không có cơ sở, không được chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu của ông T, bà D về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà số 0422/HĐMB ngày 08/8/2007, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của căn nhà F Đường số E, Khu dân cư E, phường P, quận C, sau khi nhận được giấy chứng nhận vợ chồng ông sẽ trả cho Công ty X số tiền còn lại là 30.000.000đ; Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng, thỏa thuận thời hạn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trước ngày 30/6/2008.

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 809/HĐCND ngày 28/9/2012, thỏa thuận Công ty X phải có nghĩa vụ nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật và có nghĩa vụ chuyển giao thửa đất cùng quyền sử dụng đất cho bên mua trong vòng 45 ngày làm việc tính từ ngày nộp hồ sơ tại cơ quan có thẩm quyền.

Nay Công ty X đã hoàn thành nghĩa vụ đăng ký làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà D nhưng không giao cho ông T, bà D là vi phạm hợp đồng và như trên đã phân tích, việc Ngân hàng Đ giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà D đứng tên là không có cơ sở; lẽ ra, Ngân hàng Đ phải giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T,

bà D cho Công ty X để Công ty X bàn giao lại cho ông T, bà D. Tuy nhiên, để đơn giản các mối quan hệ trong vụ kiện này và thuận tiện trong quá trình thi hành án nên cần buộc Ngân hàng Đ phải giao trực tiếp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà D và ông T, bà D phải có nghĩa vụ giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng V theo thỏa thuận của hợp đồng thế chấp đã ký.

Do Công ty X đã hoàn thành nghĩa vụ đăng ký làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà D; bên mua đã thanh toán tiền mua nhà 600.000.000đ, còn nợ lại 30.000.000đ nên ông T, bà D phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại 30.000.000đ cho Công ty X.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: 4.000.000đ: do yêu cầu của ông T, bà D về tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà với Công ty X được chấp nhận và yêu cầu của Ngân hàng V về việc được quyền yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo để thu hồi nợ được chấp nhận nên Công ty X và ông T, bà D mỗi bên phải chịu 50% chi phí, tương ứng số tiền 2.000.000đ. Ông T, bà D đã nộp tạm ứng nên Công ty E1 phải hoàn trả lại cho ông T, bà D số tiền 2.000.000đ.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Theo quy định tại Điều 12, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

[6.1] Do yêu cầu của Ngân hàng V về việc yêu cầu ông T, bà D phải thanh toán nợ của hợp đồng tín dụng được chấp nhận nên ông T, bà D phải chịu án phí giá ngạch trên nghĩa vụ phải thực hiện 551.343.763đ, tương ứng số tiền là 26.053.750đ.

Xét việc ông T, bà D cho rằng hiện hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên yêu cầu miễn giảm tiền án phí. Thấy rằng, ông T, bà D có tài sản đảm bảo và không thuộc hộ nghèo, cận nghèo nên không được miễn, giảm nộp án phí. Tuy nhiên, do ông T sinh ngày 27/02/1963, là người cao tuổi, có đơn xin miễn tạm ứng án phí, án phí nên được miễn nộp phần tiền án phí của ông T. Do đó, bà D phải chịu $\frac{1}{2}$ án phí x 26.053.750đ = 13.026.875đ án phí.

[6.2] Do một phần yêu cầu của Ngân hàng V về việc yêu cầu Ngân hàng Đ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng V không được chấp nhận nên Ngân hàng V phải chịu 300.000đ án phí.

[6.3] Do yêu cầu tiếp tục thực hợp đồng mua bán nhà của ông T, bà D được chấp nhận nên Công ty X phải chịu án phí 300.000đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157, 158, 227, 228, 235, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Điều 51, 52, 56 Luật Các tổ chức tín dụng sửa đổi, bổ sung năm 2004.
- Điều 323, 342, 343, Khoản 5 Điều 351, 355, 450, 451, 452, 453, 454, 715, 716, 717, 719, 720, 721 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015
- Điều 12, 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần V và một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Mỹ D;

1.1 Buộc ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Mỹ D phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V tiền nợ của hợp đồng tín dụng còn thiếu tổng cộng: 551.343.763đ (Năm trăm năm mươi một triệu ba trăm bốn mươi ba ngàn bảy trăm sáu mươi ba đồng), (Trong đó: vốn gốc: 273.040.367đ + lãi tạm tính đến ngày 05/01/2024: 278.303.396đ) và lãi phát sinh kể từ ngày 06/01/2024 đến khi thanh toán tất nợ theo mức lãi suất quá hạn thoả thuận của Hợp đồng tín dụng số 0591/ĐS/07/HĐDH ngày 29/8/2007 và Phụ kiện Hợp đồng đã ký với Ngân hàng Thương mại Cổ phần V.

1.2 Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ phải giao trả cho ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D: bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 ngày 31/01/2013 do ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D đứng tên.

1.3 Sau khi ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ giao trả; buộc ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D phải giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 ngày 31/01/2013 do ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D đứng tên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V để thực hiện thoả thuận của Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 0234/11/VA-CT/TCSTTL ngày 14/11/2011 giữa ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D ký với Ngân hàng Thương mại Cổ phần V.

1.4 Trường hợp ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ của Hợp đồng tín dụng số 0591/ĐS/07/HĐDH ngày 29/8/2007 và Phụ kiện Hợp đồng đã ký nêu trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần V có quyền yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo là nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại F2 -24 đường Số E, Khu dân cư E, phường P, quận C, thành phố Cần

Thỏa tại Hợp đồng mua bán nhà số 0422/HĐMBN ngày 08/08/2007 giữa ông Nguyễn Thanh T với Chi nhánh Công ty Cổ phần X tại Cần Thơ, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 ngày 31/01/2013 do ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D đứng tên theo Hợp đồng thế chấp số 1251/HĐTC ngày 22/08/2007 và Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 0234/11/VAB-CT/TCTSTTL ngày 14/11/2011, Phụ kiện hợp đồng tín dụng số 003/PK ngày 14/11/2011 giữa ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Mỹ D đã ký với Ngân hàng Thương mại Cổ phần V.

1.5 Ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Mỹ D phải thanh toán cho Công ty Cổ phần X 586 tiền mua bán nhà còn lại của Hợp đồng mua bán nhà số 0422/HĐMBN ngày 08/8/2007 là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng).

Kể từ khi Công ty Cổ phần X có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thanh toán tất nợ, ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D còn phải chịu tiền lãi chậm trả, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả trong giai đoạn thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần V về việc yêu cầu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03350 ngày 31/01/2013 do ông Nguyễn Thanh T, bà Võ Mỹ D đứng tên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:
4.000.000đ: Công ty Cổ phần X và ông T, bà D mỗi bên phải chịu 50% chi phí, tương ứng số tiền 2.000.000đ. Ông T, bà D đã nộp tạm ứng nên Công ty Cổ phần X phải hoàn trả lại cho ông T, bà D số tiền 2.000.000đ (Hai triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1 Ông Nguyễn Thanh T và bà Võ Mỹ D phải chịu án phí giá ngạch là 26.053.750đ. Tuy nhiên, do ông T là người cao tuổi, được miễn nộp án phí nên bà Võ Mỹ D còn phải nộp 13.026.875đ (Mười ba triệu không trăm hai mươi sáu ngàn tám trăm bảy mươi lăm đồng) án phí nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000đ bà Võ Mỹ D đã nộp theo Biên lai số 0003107 ngày 27/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, bà Võ Mỹ D còn phải nộp thêm 12.726.875đ (Mười hai triệu bảy trăm hai mươi sáu ngàn tám trăm bảy mươi lăm đồng).

4.2 Ngân hàng Thương mại Cổ phần V phải chịu 300.000đ án phí nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 14.831.000đ theo Biên lai số 003353 ngày 10/8/2023, Ngân hàng Thương mại Cổ phần V được nhận 14.531.000đ tiền tạm ứng án phí còn lại tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

4.3 Công ty Cổ phần X phải chịu án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

5. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đối với đương sự có mặt tại phiên toà, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết đối với đương sự vắng mặt tại phiên toà; các đương sự được quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

6. Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND Q. Cái Răng;
- Chi cục T.H.A Q. Cái Răng;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ tại Tòa án.

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

Nguyễn Thị Thùy Trang