

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN Đ
TỈNH L ĐỒNG

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

Bản án số: 85/2024/DS-ST

Ngày: 27-9-2024

V/v: "Tranh chấp về hợp
đồng dân sự vay tài sản và hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ, TỈNH L ĐỒNG

- **THành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Vũ.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đặng Thị Hiệp.

2. Bà Đinh Thị Phúc.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Văn Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh L Đồng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh L Đồng tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Văn Bảng – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 N 2024, tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh L Đồng xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số: 123/2024/TLST – DS ngày 19 tháng 3 N 2024 về việc "Tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 960/2024/QĐXXST – DS ngày 05 tháng 9 N 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 980/2024/QĐST – DS ngày 20 tháng 9 N 2023, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Trần Quang M, sinh N: 1970.

Địa chỉ: Số 07, đường N, phường 1, thành phố Đ, tỉnh L Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Huỳnh T – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Nhân Tín – Thuộc Đoàn luật sư tỉnh L Đồng.

Địa chỉ: Số 36, đường H, phường 5, TP. Đ, tỉnh L Đồng.

2. **Bị đơn:** Ông Trần Duy Kim L, sinh N: 1976.

Địa chỉ: Số 93, thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh L Đồng.

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

3.1. Ngân hàng thương mại cổ phần Q.

Trụ sở: Tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2, Tòa nh Salling Tower 111A, đường Pasteur, Phường B, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hn Ngọc V. Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị H. Chức vụ: Giám đốc Trung tâm Quản lý nợ Ngân Hàng Bán lẻ 1 theo giấy ủy quyền tham gia tố tụng đề ngày 01/4/2024 của tổng Ngân hàng thương mại cổ phần Q.

Địa chỉ: Tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2, Toà nh Salling Tower 111A, đường Pasteur, Phường B, Quận 1, TP. Hồ Chí M.

Người đại diện theo quyền lại: Ông Nguyễn Trường Luân, ông Lê Viết Phương, ông Nguyễn Xuân Sác. Theo văn bản ủy quyền tham gia tố tụng đề ngày 05/7/2024.

Địa chỉ: Tầng 6, Toà nh Paxsky, số 26, đường U, Phường 25, Quận B, TP. Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Nguyễn Thị Ngọc C, sinh N: 1979.

Địa chỉ: Số 93, thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh L Đồng.

3.3. Ông H Văn C, sinh N: 1968.

Địa chỉ: Số 12, đường N, phường 1, tHnh phố Đ, tỉnh L Đồng.

(Các đương sự và Luật sư có mặt. Riêng ông L, bà C vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời khai của nguyên đơn ông Trần Quang M trình bày:*

Ngày 30/12/2022, giữa ông và ông L lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bên thế chấp (gọi tắt là bên A) là ông Trần Duy Kim L và bên nhận thế chấp ông Trần Quang M (gọi tắt là bên B), được Văn phòng Công chứng P công chứng ngày 30/12/2022. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất chưa được đăng ký giao dịch tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đăng ký giao dịch bảo đảm. Theo hợp đồng bên A đồng ý thế chấp Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nh ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BS 655724 do UBND huyện Đ cấp ngày 02/4/2015 mang tên ông Nguyễn Ngọc N, bà Nguyễn Thị L đối với diện tích 9.049,2m² đất, thuộc thửa đất số 177, tờ bản đồ số 35, xã Phú Hội, huyện Đ, tỉnh L Đồng. Ngày 05/8/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đừc Trọng các nhận trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nh ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng cho ông Trần Kim Duy L. Để đảm bảo khoản tiền vay 1.600.000.000 đồng mà ông M cho ông L vay. Lãi suất do hai bên thỏa thuận nhưng không vượt quá lãi suất theo quy định của pháp luật nhưng thực tế thỏa thuận lãi suất miệng là 1,1%/tháng. Thời hạn vay là 01 (một) N kể từ ngày hai bên ký hợp đồng này. Ông M đã giao đủ cho ông L 1.600.000.000 đồng sau khi công chứng. Khi vay ông L có đưa cho ông M giữ 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nh ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BS 655724 do UBND huyện Đ cấp ngày 02/4/2015 mang tên ông Nguyễn Ngọc N, bà Nguyễn Thị L đối với diện tích 9.049,2m² đất, thuộc thửa đất số 177, tờ bản đồ số 35, xã Phú Hội, huyện Đ, tỉnh L Đồng. Ngày 05/8/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đừc Trọng các nhận trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nh ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng cho ông Trần Kim Duy L. Sau khi lập hợp đồng thế chấp thì ông M giữ hợp đồng này cho đến nay, chưa mang đến cơ quan nh nước nào để đăng ký giao dịch bảo đảm.

Từ ngày 30/12/2022 đến nay ông L chưa trả cho ông M đồng nào tiền lãi. Đến hạn ông L chưa trả cho ông M số tiền 1.600.000.000 đồng nợ gốc. Nay ông yêu cầu ông L trả cho ông 1.600.000.000 đồng nợ gốc và tiền lãi từ ngày 30/12/2022 đến nay với lãi suất 1,1%/tháng. Trả lãi Hng tháng nhưng cho đến nay ông L vẫn chưa trả đồng nào gốc và lãi.

Ngày 21/01/2023, ông M cho ông Trần Duy Kim L mượn tiếp số tiền 500.000.000 đồng (N trăm triệu đồng), khi vay ông L có để lại ông M giữ 01 chiếc xen ô tô Biển số đăng ký: 49A – 275.91 và giấy tờ xe Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô BKS 49A – 275.91 để làm tin. Giấy mượn tiền do ông L viết và ký nhận. Có người làm chứng là ông H Văn C. Giấy mượn tiền không hẹn ngày trả nhưng ông L nói mượn 10 ngày trả, thỏa thuận lãi suất miệng 1,1%/tháng. Từ ngày 21/01/2023 đến nay ông L chưa trả cho ông M đồng nào tiền lãi. Đến hạn ông L chưa trả cho ông M số tiền 500.000.000 đồng nợ gốc.

Nay ông yêu cầu ông L trả cho ông 500.000.000 đồng nợ gốc và tiền lãi từ ngày 21/01/2023 đến nay với lãi suất 1,1%/tháng. Trả lãi Hng tháng nhưng cho đến nay ông L vẫn chưa trả đồng nào gốc và lãi.

Đến ngày 04/7/2024, ông L nhận của ông M thêm số 1.500.000.000 đồng (nợ cũ 2.100.000.000 đồng, tiền phí, thuế, lãi các thứ là 400.000.000 đồng) là tổng cộng 4.000.000.000 đồng nên ông M lập Hợp đồng huỷ bỏ hợp đồng thế chấp giữa bên thế chấp ông Trần Duy Kim L và bên nhận thế chấp ông Trần Quang M ngày 04/7/2024, Văn phòng Công chứng P công chứng ngày 04/7/2024.

Ngày 05/7/2024, giữa ông M và ông L lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Trần Duy Kim L và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Quang M, theo hợp đồng này thì ông L chuyển nhượng cho ông M diện tích 9.049,2m² đất, thuộc thửa đất số 177, tờ bản đồ số 35, xã Phú Hội, huyện Đ, tỉnh L Đồng. Hợp đồng được Văn phòng Công chứng P công chứng số 5139, quyền số 07/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2024 nhưng nay không chuyển nhượng được. Đồng thời ông M trả lại xe ô tô BKS 49A – 275.91 cho ông L.

Nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BS 655724 do UBND huyện Đ cấp ngày 02/4/2015 mang tên ông Nguyễn Ngọc N, bà Nguyễn Thị L đối với diện tích 9.049,2m² đất, thuộc thửa đất số 177, tờ bản đồ số 35, xã Phú Hội, huyện Đ, tỉnh L Đồng. Ngày 05/8/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Trọng các nhận trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng cho ông Trần Kim Duy L đã bị kê biên đảm bảo cho việc thi hành án.

Nay ông M yêu cầu ông L trả cho ông M số tiền 4.000.000.000 đồng. Trong 2.100.000.000 đồng trong số tiền 4.000.000.000 đồng nhận chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 05/7/2024 thì có 600.000.000 đồng của ông H Văn C. Như vậy, ông L trả cho ông M 4.000.000.000 đồng và hai bên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Trần Duy Kim L và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Quang M, được Văn phòng Công chứng P công chứng

số 5139, quyền số 07/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2024. Như vậy, ông L không còn nợ gì ông C số tiền 600.000.000 đồng. Còn số tiền 600.000.000 đồng này, sau này ông M tự giải quyết với ông C, không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

** Bị đơn ông Trần Duy Kim L trình bày:*

Ngày 23/11/2022, ông vay ông C 600.000.000 đồng. Khi vay ông L đưa ông C giữa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu NH ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BS 655724 do UBND huyện Đ cấp ngày 02/4/2015 mang tên ông Nguyễn Ngọc N, bà Nguyễn Thị L đối với diện tích 9.049,2m² đất, thuộc thửa đất số 177, tờ bản đồ số 35, xã Phú Hội, huyện Đ, tỉnh L Đồng. Ngày 05/8/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đừc Trọng các nhận trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu NH ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng cho ông Trần Kim Duy L. Ngày 30/12/2022, ông C giới thiệu ông L vay ông M số tiền 1.000.000.000 đồng. Đồng thời ngày 30/12/2022 giữa ông L, ông M và ông C lập giấy thỏa thuận ngày 30/12/2022 thì tổng số tiền ông L vay ông M là 1.600.000.000 đồng (trong đó, có số tiền 1.000.000.000 đồng của ông M và 600.000.000 đồng của ông C).

Do đó, ngày 30/12/2022, giữa ông và ông L lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bên thế chấp (gọi tắt là bên A) là ông Trần Duy Kim L và bên nhận thế chấp ông Trần Quang M (gọi tắt là bên B), được Văn phòng Công chứng P công chứng ngày 30/12/2022. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất chưa được đăng ký giao dịch tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đăng ký giao dịch bảo đảm. Theo hợp đồng bên A đồng ý thế chấp Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu NH ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BS 655724 do UBND huyện Đ cấp ngày 02/4/2015 mang tên ông Nguyễn Ngọc N, bà Nguyễn Thị L đối với diện tích 9.049,2m² đất, thuộc thửa đất số 177, tờ bản đồ số 35, xã Phú Hội, huyện Đ, tỉnh L Đồng. Ngày 05/8/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đừc Trọng các nhận trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu NH ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng cho ông Trần Kim Duy L. Để đảm bảo khoản tiền vay 1.600.000.000 đồng mà ông M cho ông L vay.

Ngày 04/7/2024, ông nhận của ông M tiếp 1.500.000.000 đồng (nợ cũ 2.100.000.000 đồng, tiền phí các thứ là 400.000.000 đồng) là tổng cộng 4.000.000.000 đồng nên ông và ông M lập Hợp đồng huỷ bỏ hợp đồng thế chấp giữa bên thế chấp ông Trần Duy Kim L và bên nhận thế chấp ông Trần Qung M ngày 04/7/2024, Văn phòng Công chứng P công chứng ngày 04/7/2024. Đến ngày 05/7/2024, giữa ông và ông M lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Trần Duy Kim L và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Quang M, được Văn phòng Công chứng P công chứng số 5139, quyền số 07/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2024 nhưng nay không chuyển nhượng được.

Do đó, ông đồng ý trả cho ông M 4.000.000.000 đồng. Trong 4.000.000.000 đồng này thì ông H Văn C có 600.000.000 đồng. Như vậy, ông L trả cho ông M số tiền 4.000.000.000 đồng và hai bên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất giữa bên chuyển nhượng ông Trần Duy Kim L và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Quang M, được Văn phòng Công chứng P công chứng số 5139, quyền số 07/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2024. Ông không còn nợ ông C cũng như ông M, số tiền 600.000.000 đồng thì ông M và ông C tự giải quyết không liên quan đến ông.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Q yêu cầu ông Trần Duy Kim L, bà Nguyễn Thị Ngọc C có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q số tiền 795.745.901 đồng (Trong đó: 669.740.094 đồng gốc, nợ lãi trong hạn 45.366.732 đồng, nợ lãi quá hạn 63.886.289 đồng, phí 16.752.786 đồng) tính đến ngày 24/7/2024 và tiếp tục chịu lãi theo hợp đồng tín dụng. Tiếp tục duy trì đăng ký biện pháp bảo đảm đối với tài sản thế chấp là xe ô tô nhãn hiệu: Mercedes-Benz, loại xe ô tô con số loại C200, số khu PLMWF7HX4KV006748, số máy: 26491530134117, màu sơn đỏ, biển số 49A-275.91 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 048442 do Phòng cảnh sát giao thông Công an tỉnh L Đồng cấp ngày 27/8/2019, để đảm bảo cho việc thi Hình án. Ông và bà C đồng ý trả cho ông Ngân Hng khoản nợ này. Ông L hứa sẽ trả cho Ngân Hng trước ngày 15/9/2024.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ngân hàng thương mại cổ phần Q do ông Lê Viết Phương đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 28/9/2019, Ngân hàng thương mại cổ phần Q lập hợp đồng tín dụng (mua ô tô tiêu dùng) số 153313819 cho vợ chồng ông L, bà C vay 1.172.000.000 đồng. Mục đích vay mua xe ô tô nhãn hiệu Mercedes Benz, thời hạn vay 96 tháng từ ngày 30/8/2019 đến ngày 29/8/2027, lãi suất 9,3%/N và hợp đồng mở thẻ 154.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng vợ chồng ông L, bà C đã nợ quá hạn. Hiện nay còn nợ

Ngân hàng thương mại cổ phần Q yêu cầu ông Trần Duy Kim L, bà Nguyễn Thị Ngọc C có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q số tiền 816.915.835 đồng (Trong đó: 669.740.094 đồng gốc, nợ lãi trong hạn 45.366.732 đồng, nợ lãi quá hạn 82.976.223 đồng, phí 18.832.786 đồng) tính đến ngày 05/9/2024 và tiếp tục chịu lãi theo hợp đồng tín dụng.

Tiếp tục duy trì đăng ký biện pháp bảo đảm đối với tài sản thế chấp là xe ô tô nhãn hiệu: Mercedes-Benz, loại xe ô tô con số loại C200, số khu PLMWF7HX4KV006748, số máy: 26491530134117, màu sơn đỏ, biển số 49A-275.91 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 048442 do Phòng cảnh sát giao thông Công an tỉnh L Đồng cấp ngày 27/8/2019, để đảm bảo cho việc thi Hình án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H Văn C trình bày:*

Ngày 23/11/2022, ông C cho ông L vay 600.000.000 đồng, khi vay ông L đưa ông C giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 655724 do UBND huyện Đ cấp ngày 02/4/2015 mang tên ông Nguyễn Ngọc N, bà Nguyễn Thị L đối với diện tích 9.049,2m² đất, thuộc thửa đất số 177, tờ bản đồ số 35, xã Phú Hội, huyện Đ, tỉnh L Đồng.

Do ông L đưa ông C giữ sổ đỏ nên ngày 30/12/2022, giữa ông C và ông M lập giấy thỏa thuận. Trong giấy thỏa thuận này thì ông M cho ông L vay 1.000.000.000 đồng, còn ông cho ông L vay 600.000.000 đồng do ông đưa sổ đỏ

cho ông L và ông M đi làm hợp đồng thế chấp nên mới có sự chung nhau như vậy nên giấy thỏa thuận ghi ông L vay của ông M 1.600.000.000 đồng, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bên thế chấp (gọi tắt là bên A) là ông Trần Duy Kim L và bên nhận thế chấp ông Trần Quang M (gọi tắt là bên B), được Văn phòng Công chứng P công chứng ngày 30/12/2022.

Với yêu cầu khởi kiện của ông M thì ông C đồng ý. Ông L không nợ nần gì ông C. Còn số tiền 600.000.000 đồng giữa ông C và ông M sau này tranh chấp sẽ khởi kiện bằng một vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc C trình bày:*

Bà C không có ý kiến văn bản trả lời cho Tòa án.

** Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.*

Tại phiên tòa hôm nay; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng thương mại cổ phần Q do ông Lê Viết Phương đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông L, bà C đã trả xong khoản nợ cho Ngân Hng nên không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

Ông M yêu cầu ông L trả cho ông M 4.000.000.000 đồng. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Trần Duy Kim L và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Quang M, được Văn phòng Công chứng P công chứng số 5139, quyền số 07/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2024. Ông H Văn C đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M. Giữa ông C và ông L không còn nợ nần gì nhau. Số tiền 600.000.000 đồng ông C chung với ông M, ông M và ông C không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết. Sau này, giữa ông M và ông C tranh chấp số tiền 600.000.000 đồng thì sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán trong quá trình thụ lý vụ án và của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa là đúng pháp luật.

- Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang M. Buộc ông Trần Duy Kim L trả cho ông Trần Quang M 4.000.000.000 đồng.

Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Trần Duy Kim L và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Quang M, được Văn phòng Công chứng P công chứng số 5139, quyền số 07/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2024.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng thương mại cổ phần Q đối với vợ chồng ông Trần Duy Kim L, bà Nguyễn Thị Ngọc C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án “Tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Trần Quang M và bị đơn ông Trần Duy Kim L. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu

độc lập Ngân hàng thương mại cổ phần Q, bà Nguyễn Thị Ngọc C, ông H Văn C. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh L Đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn ông Trần Duy Kim L vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc C vắng mặt. Mặc dù, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai, Do đó, Hội đồng xét xử cần áp dụng các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt bị đơn ông Trần Duy Kim L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc C.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông M, về việc ông M yêu cầu ông L trả cho ông M 4.000.000.000 đồng và Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Duy Kim L và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Quang M, được Văn phòng Công chứng P công chứng số 5139, quyền số 07/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2024. Ông H Văn C đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M. Giữa ông C và ông L không còn nợ nần gì nhau. Số tiền 600.000.000 đồng ông C chung với ông M, ông M và ông C không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết. Sau này, giữa ông M và ông C tranh chấp số tiền 600.000.000 đồng thì sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác, thì thấy rằng:

[2.1] Ngày 30/12/2022, giữa ông L và ông M lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bên thế chấp (gọi tắt là bên A) là ông Trần Duy Kim L và bên nhận thế chấp ông Trần Quang M (gọi tắt là bên B), được Văn phòng Công chứng P công chứng ngày 30/12/2022. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất chưa được đăng ký giao dịch tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đăng ký giao dịch bảo đảm. Theo hợp đồng bên A đồng ý thế chấp Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu NH ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BS 655724 do UBND huyện Đ cấp ngày 02/4/2015 mang tên ông Nguyễn Ngọc N, bà Nguyễn Thị L đối với diện tích 9.049,2m² đất, thuộc thửa đất số 177, tờ bản đồ số 35, xã Phú Hội, huyện Đ, tỉnh L Đồng. Ngày 05/8/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đừ Trọng các nhận trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu NH ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng cho ông Trần Kim Duy L. Để đảm bảo khoảng vay 1.600.000.000 đồng mà ông M cho ông L vay. Lãi suất do hai bên thỏa thuận nhưng không vượt quá lãi suất theo quy định của pháp luật nhưng thực tế thỏa thuận lãi suất miệng là 1,1%/tháng. Thời hạn vay là 01 (một) N kể từ hai bên ký hợp đồng này. Ông L đã nhận đủ số tiền 1.600.000.000 đồng từ ông M sau khi công chứng, theo giấy vay tiền ngày 23/11/2022 (bút lục 179) và giấy thỏa thuận ngày 30/12/2022 (bút lục 178). Ông M, ông L và ông C đều thừa nhận. Theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng M nên có căn cứ xác định việc vay mượn và lập hợp đồng thế chấp đảm bảo cho khoản vay trên giữa các bên là có thật.

[2.2] Đến ngày 21/01/2023, ông M cho ông L vay tiếp 500.000.000 đồng và ông L có đưa M giữ 01 xe ô tô nhãn hiệu: Mercedes-Benz, loại xe ô tô con số loại C200, số khu PLMWF7HX4KV006748, số máy: 26491530134117, màu sơn đỏ,

biển số 49A-275.91 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 048442 do Phòng cảnh sát giao thông Công an tỉnh L Đồng cấp ngày 27/8/2019. Ông M và ông L đều thừa nhận. Theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng M nên có căn cứ xác định ngày 21/01/2023 ông L vay thêm ông M số tiền 500.000.000 đồng là có thật.

[2.3] Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án thì, ngày 04/7/2024, ông L nhận của ông M tiếp 1.500.000.000 đồng (nợ cũ 2.100.000.000 đồng, tiền phí các thứ 400.000.000 đồng) là tổng cộng 4.000.000.000 đồng nên ông L và ông M lập Hợp đồng huỷ bỏ hợp đồng thế chấp giữa bên thế chấp ông Trần Duy Kim L và bên nhận thế chấp ông Trần Quang M ngày 04/7/2024, Văn phòng Công chứng P công chứng ngày 04/7/2024.

Đồng thời, ngày 05/7/2024, giữa ông L và ông M lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Trần Duy Kim L và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Quang M, được Văn phòng Công chứng P công chứng số 5139, quyền số 07/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2024. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2024 thì ông M đã trả lại cho ông L xe ô tô nhãn hiệu: Mercedes-Benz, loại xe ô tô con số loại C200, số khu PLMWF7HX4KV006748, số máy: 26491530134117, màu sơn đỏ, biển số 49A-275.91 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 048442 do Phòng cảnh sát giao thông Công an tỉnh L Đồng cấp ngày 27/8/2019. Ông L thừa nhận đã nhận lại xe ô tô nhãn hiệu: Mercedes-Benz, loại xe ô tô con số loại C200, số khu PLMWF7HX4KV006748, số máy: 26491530134117, màu sơn đỏ, biển số 49A-275.91 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 048442 do Phòng cảnh sát giao thông Công an tỉnh L Đồng cấp ngày 27/8/2019. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét đối với xe ô tô này.

Giữa ông L và ông M lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Trần Duy Kim L và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Quang M, được Văn phòng Công chứng P công chứng số 5139, quyền số 07/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2024. Hai bên lập hợp đồng trên giấy tờ chưa có việc giao nhận đất và hiện phần đất này đã bị kê biên để đảm bảo cho việc thi hành án vụ án khác nên ông M yêu cầu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Trần Duy Kim L và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Quang M, được Văn phòng Công chứng P công chứng số 5139, quyền số 07/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2024 là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.4] Tại biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 26/8/2024 (bút lục 168), ông L đồng ý: Ông L trả cho ông M 4.000.000.000 đồng. Trong 4.000.000.000 đồng này thì có của cho ông C 600.000.000 đồng. Như vậy, ông trả cho ông M số tiền 4.000.000.000 đồng và hai bên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Trần Duy Kim L và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Quang M, được Văn phòng Công chứng P công chứng số 5139, quyền số 07/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2024. Và ông L không còn nợ ông C cũng như ông M.

Do đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông M. Buộc ông L trả cho ông M 4.000.000.000 đồng và Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Duy Kim L và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Quang M, được Văn phòng Công chứng P công chứng số 5139, quyền số 07/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2024.

Giữa ông H Văn C và ông Trần Duy Kim L không còn nợ nần gì nhau. Số tiền 600.000.000 đồng ông H Văn C chung với ông Trần Quang M, ông Trần Quang M và ông H Văn C không yêu cầu Toà án xem xét giải quyết. Sau này, giữa ông Trần Quang M và ông H Văn C tranh chấp số tiền 600.000.000 đồng thì sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần Q đối với vợ chồng ông Trần Duy Kim L, bà Nguyễn Thị Ngọc C.

Tại phiên toà, ông Lê Viết Phương đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần Q thừa nhận vợ chồng ông L, bà C đã trả nợ xong cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q và ngày 18/9/2024 đã xoá thế chấp tài sản thế chấp là xe ô tô nhãn hiệu: Mercedes-Benz, loại xe ô tô con số loại C200, số khu PLMWF7HX4KV006748, số máy: 26491530134117, màu sơn đỏ, biển số 49A-275.91 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 048442 do Phòng cảnh sát giao thông Công an tỉnh L Đồng cấp ngày 27/8/2019 nên Ngân hàng thương mại cổ phần Q rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với vợ chồng ông L, bà C.

Do đó, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng thương mại cổ phần Q đối với vợ chồng ông Trần Duy Kim L, bà Nguyễn Thị Ngọc C là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang M. Do đó, buộc ông Trần Duy Kim L phải chịu 300.000 đồng án phí về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và án phí trên số tiền 4.000.000.000 đồng là 112.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 217, 220, 227, 228, 232, 264, 266 và Điều 267 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 116, 122, 131 và Điều 463, 466 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ Điều 97 của Luật Đất đai.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Q đối với bị đơn vợ chồng ông

Trần Duy Kim L, bà Nguyễn Thị Ngọc C về vụ việc: “Tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tài sản”.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang M đối với bị đơn ông Trần Duy Kim L về vụ việc: “Tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tài sản và tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Duy Kim L và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Quang M, được Văn phòng Công chứng P công chứng số 5139, quyền số 07/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2024.

Buộc ông Trần Duy Kim L có nghĩa vụ trả ông Trần Quang M 4.000.000.000 đồng.

Căn cứ Điều 357 của Bộ luật Dân sự. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành còn phải chịu số tiền lãi theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

3. Buộc ông Trần Quang M có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Duy Kim L 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nh ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BS 655724, do UBND huyện Đ cấp ngày 02/4/2015 mang tên ông Nguyễn Ngọc N, sinh N: 1963 và bà Nguyễn Thị L, sinh N: 1966. Ngày 05/8/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Trọng các nhận trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nh ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng cho ông Trần Kim Duy L (bản chính).

4. Đối với số tiền 600.000.000 đồng giữa ông Trần Quang M và ông H Văn C. Trường hợp sau này có tranh chấp thì sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

5. Về án phí: Buộc ông Trần Duy Kim L phải chịu 300.000đồng án phí về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền 112.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Trần Quang M số tiền 39.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0003701 ngày 19/3/2024 của Chi cục Thi Hành án dân sự huyện Đ, tỉnh L Đồng.

Hoàn trả cho ông Trần Quang M số tiền 34.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0004187 ngày 28/8/2024 của Chi cục Thi Hành án dân sự huyện Đ, tỉnh L Đồng.

Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q số tiền 22.380.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0004143 ngày 06/8/2024 của Chi cục Thi Hành án dân sự huyện Đ, tỉnh L Đồng.

Trường hợp bản án được thi Hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi Hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung N 2014 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi Hành án dân sự đã được sửa đổi bổ

sung N 2014; Thời hiệu thi Hình án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi Hình án dân sự đã được sửa đổi bổ sung N 2014.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có quyền kháng cáo đề Tòa án nhân dân tỉnh L Đồng xét xử phúc thẩm. Riêng ông Trần Duy Kim L, bà Nguyễn Thị Ngọc C có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết để Tòa án tỉnh L Đồng xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh L Đồng;
- VKS nhân dân huyện Đ, tỉnh L Đồng;
- Chi cục THADS huyện Đ, tỉnh L Đồng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Ngọc Vũ