TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LÂM HÀ** **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 45/2022/DS - ST
Ngày: 24/6/2022.
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng dân sự về tín dụng; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LÂM HÀ, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu D .

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Ngô Thị Luân.

2. Bà Trần Thị Hằng.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Phan Trọng Thắng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Vân Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 171/2020/TLST - DS ngày 29/6/2020 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng dân sự về tín dụng và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2022/QĐXXST - DS ngày 17 tháng 5 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2022/QĐST - DS ngày 08 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP X (Y).

Địa chỉ: Lầu 08, số 266 - 268, đường X, phường 8, q 3, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đ . Chức vụ tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Thu H . Chức vụ: Giám đốc chi nhánh Lâm Đồng.

Theo giấy ủy quyền số 3965/2019/GUQ - PL ngày 16/12/2019.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Trần Đàm T . Chức vụ: Phó phòng giao dịch Lâm Hà.

Theo văn bản ủy quyền số 188/2020/QĐ - CNLĐ ngày 05/6/2020.

Địa chỉ: Số 51, tổ dân phố B , thị trấn Đinh Văn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Hữu D , sinh năm 1978; bà Nguyễn Thị Đ , sinh năm 1982.

Địa chỉ: Thôn T, xã Liên Hà, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Vợ chồng ông Nguyễn Hữu T , sinh năm 1973; bà Đoàn Thị D .

Địa chỉ: Thôn T, xã Liên Hà, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

- Ông Nguyễn Hữu T , sinh năm 1986.

Địa chỉ: Thôn T, xã Liên Hà, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

- Vợ chồng ông Nguyễn Văn K , sinh năm 1976; bà Đoàn Thị L , sinh năm 1983.

Địa chỉ: Thôn T, xã Liên Hà, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

- Vợ chồng ông Đoàn Văn D , sinh năm 1981; bà Nguyễn Thị Th , sinh năm 1985.

Địa chỉ: Thôn LK, xã Liên Hà, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

- Ông Nguyễn Đình B , sinh năm 1989.

Địa chỉ: Thôn 2, Bảo Lộc, xã V , huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

- Ông Trần Quang H , sinh năm 1988.

Địa chỉ: Thôn T, xã Liên Hà, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

- Vợ chồng ông Hoàng Tài T , sinh năm 1952; bà Chu Thị B , sinh năm 1962.

Địa chỉ: Xóm 3, thôn LK, xã Liên Hà, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Vợ chồng ông Tàn, bà Bình ủy quyền cho ông Lê Hồng T , sinh năm 1961.

Địa chỉ: Số 218, đường Nguyên Tử Lực, phường 8, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Theo văn bản ủy quyền lập ngày 26/10/2020.

(Ông T , ông D , ông T, ông T , vợ chồng ông T , bà B , ông T , ông D có mặt; bà Đ ; bà D vắng mặt không có lý do; vợ chồng ông K , bà L , bà Th , ông B , ông H có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Đàm T trình bày: Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín, chi nhánh Lâm Đồng (gọi tắt là Sacombank) có cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu D , bà Nguyễn Thị Đ vay vốn theo hợp đồng tín

dụng số LD 1821900259 ngày 07/8/2018 cụ thể như sau: Số tiền vay 800.000.000đ, mục đích vay sản xuất nông nghiệp, thời hạn vay 1 năm. Tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền sử dụng đất tại thôn T, xã Liên Hà, huyện Lâm Hà tỉnh Lâm Đồng (thửa số 133, tờ bản đồ số 50, diện tích 10.560m^2) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 134974 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 01245/1861/QĐ ngày 21/10/2004 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp ngày 12/4/2005.

Ngày 07/8/2018 ông Nguyễn Hữu D nhận nợ số tiền là 800.000.000đ theo giấy nhận nợ số LD 1821900259. Tổng số tiền vợ chồng ông Nguyễn Hữu D , bà Nguyễn Thị Đ phải thanh toán cho Sacombank với số tiền tạm tính đến ngày 05/5/2020 là 903.221.057đ bao gồm: Tổng vốn 800.000.000đ, tổng lãi trong hạn và quá hạn là 103.221.057đ (phát sinh đến ngày 05/5/2020).

Quá trình thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Hữu D , bà Nguyễn Thị Đ : Từ ngày giải ngân đầu tiên đến trước kỳ thanh toán lãi ngày 07/8/2019 bên vay thanh toán đầy đủ lãi phát sinh cho Sacombank. Đến kỳ thanh toán lãi vào ngày 07/8/2019 bên vay không thực hiện thanh toán lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết với Sacombank. Ngày 17/8/2019 Sacombank đã chuyển toàn bộ số nợ sang quá hạn theo quy định của pháp luật. Từ thời điểm phát sinh nợ quá hạn (ngày 17/8/2019) Sacombank đã nhiều lần làm việc, nhắc nhở nhưng khách hàng vẫn không có thiện chí trả nợ.

Trong thời gian qua Ngân hàng đã rất nổ lực tạo điều kiện và nhắc nhở nhiều lần nhưng bên vay vẫn không thực hiện đúng nghĩa vụ như đã cam kết với Ngân hàng. Việc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bên vay đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi cũng như chất lượng tín dụng của Ngân hàng. Với sự tin tưởng vào tính nghiêm minh và công bằng của pháp luật Ngân hàng yêu cầu: Tuyên buộc vợ chồng ông Nguyễn Hữu D , bà Nguyễn Thị Đ phải trả cho Sacombank số tiền gốc là 800.000.000đ, tiền lãi tính đến ngày xét xử cụ thể là: Lãi trong hạn 7.270137đ, lãi quá hạn 370.073.425đ, lãi phạt quá hạn 2.033.647đ. Tổng cộng là 1.179.377.208đ. Đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Dũng, bà Đượm phải tiếp tục chịu lãi suất theo hợp đồng đã ký kết và duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông Dũng, bà Đượm đã thế chấp cho Ngân hàng.

Bị đơn ông Nguyễn Hữu D trình bày: Ông và vợ ông là bà Nguyễn Thị Đ có vay tiền của Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín, chi nhánh Lâm Đồng, phòng giao dịch huyện Lâm Hà. Tuy nhiên ông không biết số tiền vay cụ thể là bao nhiêu. Sau khi vay vợ chồng ông bà đã sử dụng số tiền này về để chăn nuôi heo và phát triển nông nghiệp. Khi ký hợp đồng vay vốn, hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ ông là người trực tiếp điểm chỉ nhưng thực tế ông không biết là vay bao nhiêu. Khi vay vợ chồng ông có thế chấp cho Ngân hàng diện tích đất 10.560m^2 thuộc thửa đất số 133, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại thôn T, xã Liên Hà, huyện Lâm Hà. Trong quá trình vay thì vợ chồng ông bà có trả cho Ngân hàng được mấy tháng tiền lãi suất, còn số tiền gốc vợ chồng ông chưa trả được. Nay ông được biết vợ chồng ông có vay của Ngân hàng số tiền gốc là 800.000.000đ và tiền lãi suất. Ngoài ra sau khi thế chấp diện tích đất nêu trên cho Ngân hàng thì ông đã chuyển nhượng một phần đất cho vợ chồng ông Tàn, bà Bình và vợ chồng ông Dưỡng, bà Thoan. Đối với

việc chuyển nhượng ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Qua yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thì vợ chồng ông cũng đồng ý trả cho Ngân hàng nhưng vợ chồng ông xin trả dần. Ngoài ra ông không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ : Đã được Tòa án tiến hành niêm yết, tống đạt các thủ tục hợp lệ: Niêm yết thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên Tòa cùng với giấy triệu tập tham gia phiên tòa đối với bà Nguyễn Thị Đ nhưng bà Đượm vẫn vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T trình bày: Nguồn gốc diện tích đất 10.560m^2 thuộc thửa 133 tờ bản đồ số 50 xã Liên Hà, huyện Lâm Hà là do ba anh em trai ông mua chung gồm có ông, ông Dũng và ông Tình mua bà Đỗ Thị Phương với số tiền là 400.000.000đ. Diện tích đất chuyển nhượng có khoảng hơn 40m đất mặt đường. Khi các ông mua chung thì chỉ thỏa thuận bằng miệng với nhau, không viết giấy tờ gì. Các ông đã giao đủ tiền cho bà Phương. Khi mua đất các ông có viết sang nhượng đất ngày 16/4/2007. Sau khi nhận chuyển nhượng thì các ông đã tiến hành chia đất để sử dụng. Các ông chia như sau: Ông được chia khoảng 05m đất mặt đường, chạy thẳng vuông góc đất xuống hết lô đất và ông bỏ ra số tiền là khoảng 50.000.000đ. Ông Dũng được chia khoảng 18,5m đất mặt đường, chạy thẳng vuông góc đất xuống hết lô đất và ông Dũng bỏ ra số tiền là khoảng 170.000.000đ, ông Tình được chia 19m đất mặt đường, chạy thẳng vuông góc đất xuống hết lô đất và ông Tình bỏ ra số tiền là khoảng 180.000.000đ. Sau đó, các ông thỏa thuận để cho ông Nguyễn Hữu D đứng tên vì ông Dũng bị bệnh không đi làm được và không để ông Dũng suy nghĩ nhiều. Khi ông Dũng, bà Đượm thế chấp diện tích đất nêu trên để vay tiền thì ông không biết.

Đối với diện tích đất của ông được chia là 05m vào năm 2014 ông có mua thêm đất của ông Cao Văn Cương 20m đất chiều ngang mặt đường tiếp giáp với 05m đất ông được chia, chiều dài vuông góc xuống dưới hết đất. Với giá 80.000.000đồng. Khi chuyển nhượng các bên có viết giấy tay với nhau và ông đã trả đủ số tiền cho ông Cương.

Đến năm 2018 ông chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn K diện tích đất chiều ngang mặt đường là 25m chạy vuông góc xuống phía dưới từ mặt đường xuống là 70m, trong đó có 05m đất mua chung của ba anh em các ông thuộc thửa số 133, tờ bản đồ số 50, bộ bản đồ địa chính xã Liên Hà với giá 380.000.000đ, ông Khởi đã trả được cho ông số tiền là 300.000.000đ, còn lại số tiền 80.000.000đ ông hẹn đến ngày 11/10/2020 sẽ sang tên cho vợ chồng ông Khởi và ông Khởi sẽ giao nốt số tiền còn lại cho ông. Khi chuyển nhượng đất các bên có viết giấy tờ tay với nhau nhưng chưa công chứng, chứng thực. Còn phần đất phía sau thì ông vẫn đang sử dụng, không chuyển nhượng cho

ông Khởi. Đến năm 2019 khi cán bộ Ngân hàng vào nhà ông Dũng yêu cầu ông Dũng trả tiền và có hỏi ông Dũng đi đâu thì ông mới biết ông Dũng đang thế chấp diện tích đất của ba anh em các ông mua chung tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank), phòng giao dịch Lâm Hà.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Dũng, bà Đượm phải trả cho Ngân hàng số tiền gốc là 800.000.000đ và tiền lãi phát sinh thì ông không có ý kiến gì, tùy thuộc vào điều kiện và thỏa thuận với Ngân hàng, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với việc Ngân hàng yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp đối với diện tích đất 10.560m^2 thuộc thửa 133, tờ bản đồ số 50, bộ bản đồ địa chính xã Liên Hà, huyện Lâm Hà thì ông không có ý kiến và yêu cầu gì vì các ông đã xin Ngân hàng khoanh nợ nhưng Ngân hàng không đồng ý và khởi kiện thì ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với việc Ngân hàng yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp đối với diện tích đất 05m đất chiều ngang, chiều dài chạy thẳng xuống phía sau 70m thuộc thửa 133, tờ bản đồ số 50, bộ bản đồ địa chính xã Liên Hà, huyện Lâm Hà của ông đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Khởi thì để các ông bà tự thỏa thuận giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Ngoài ra ông không yêu cầu và trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị D : Đã được Tòa án tiến hành niêm yết, tống đạt các thủ tục hợp lệ: Niêm yết thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên Tòa cùng với giấy triệu tập tham gia phiên tòa đối với bà Đoàn Thị D nhưng bà Dung vẫn vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T trình bày: Nguồn gốc diện tích đất 10.560m^2 thuộc thửa 133, tờ bản đồ số 50, bộ bản đồ địa chính xã Liên Hà, huyện Lâm Hà là do ba anh em trai ông mua chung gồm có ông, ông Tĩnh và ông Dũng. Các ông nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị Phương với số tiền là 400.000.000đ. Diện tích đất trên có khoảng hơn 40m đất mặt đường. Khi mua chung các ông chỉ thỏa thuận bằng miệng với nhau không có giấy tờ gì. Các ông đã giao đủ tiền cho bà Phương. Khi nhận chuyển nhượng các ông có viết sang nhượng đất ngày 16/4/2007. Sau khi mua đất thì các ông tiến hành chia đất để sử dụng. Các ông chia cụ thể như sau: Ông Tĩnh được chia khoảng 05m đất mặt đường, chạy thẳng vuông góc đất xuống hết lô đất và ông Tĩnh bỏ ra số tiền là khoảng 50.000.000đ. Ông Dũng được chia khoảng 18,5m đất mặt đường, chạy thẳng vuông góc đất xuống hết lô đất và ông Dũng bỏ ra số tiền là khoảng 170.000.000đ. Ông được chia 19m đất mặt đường, chạy thẳng vuông góc đất xuống hết lô đất và ông bỏ ra số tiền là khoảng 180.000.000đ. Sau đó, các ông thỏa thuận để cho ông Dũng đứng tên vì ông Dũng bị bệnh không đi làm được và không để ông Dũng suy nghĩ nhiều.

Khi ông Dũng, bà Đượm thế chấp diện tích đất nêu trên để vay tiền thì ông không biết.

Đối với diện tích đất của ông được chia là 19m ngang mặt đường thì ông đang sử dụng 09m chiều ngang và ông có thỏa thuận với ông Dũng chuyển nhượng giúp ông 10m chiều ngang mặt đường còn lại, chiều dài kéo vuông góc ra phía sau 70m cho vợ chồng ông Dưỡng, bà Thoan, tổng cộng là 28,5m đất chiều ngang mặt đường bao gồm cả phần đất ông Dũng được chia, với giá 910.000.000đ. Vợ chồng ông Dưỡng, bà Thoan đã trả được số tiền là 790.000.000đ, còn lại 120.000.000đ sẽ thanh toán khi ông Dũng, bà Đượm hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông Dưỡng, bà Thoan. Khi chuyển nhượng các bên có lập văn bản cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đến năm 2019 khi cán bộ Ngân hàng vào nhà ông Dũng yêu cầu trả tiền và có hỏi ông Dũng đi đâu thì ông mới biết ông Dũng đang thế chấp diện tích đất của ba anh em các ông mua chung tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank), phòng giao dịch Lâm Hà.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Dũng, bà Đượm phải trả cho Ngân hàng số tiền gốc 800.000.000đ và tiền lãi phát sinh thì ông không có ý kiến gì, tùy thuộc vào điều kiện và thỏa thuận với Ngân hàng, ông đề nghị xem xét, giúp đỡ cho gia đình ông Dũng.

Đối với việc Ngân hàng yêu cầu Tòa án tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp đối với diện tích đất 10.560m^2 thuộc thửa 133, tờ bản đồ số 50, bộ bản đồ địa chính xã Liên Hà, huyện Lâm Hà đứng tên ông Dũng thì ông cũng không có ý kiến gì vì các ông đã xin Ngân hàng khoanh nợ nhưng Ngân hàng không đồng ý và khởi kiện vợ chồng ông Dũng, bà Đượm thì ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với việc Ngân hàng yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp đối với diện tích đất 10m đất chiều ngang, chiều dài chạy thẳng xuống phía sau 70m thuộc một phần thửa số 133, tờ bản đồ số 50, bộ bản đồ địa chính xã Liên Hà, huyện Lâm Hà của ông đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Dưỡng, bà Thoan thì để ông tự thỏa thuận giải quyết với vợ chồng ông Dưỡng, bà Thoan. Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Ngoài ra ông không yêu cầu và trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Văn K , bà Đoàn Thị L trình bày: Vào ngày 11/10/2018 ông Nguyễn Hữu D có chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà một diện tích đất với giá tiền là 380.000.000đ. Lô đất chuyển nhượng có diện tích 840m^2 (12m x 70m) thuộc một phần thửa số 133, tờ bản đồ số 50, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 134974 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp ngày 12/4/2005, địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã Liên Hà, huyện Lâm Hà. Khi chuyển nhượng hai bên có viết giấy tờ tay với nhau thỏa thuận về diện tích đất chuyển nhượng, về giá tiền chuyển nhượng, về thời gian đến ngày

11/10/2020 ông Dũng sẽ có trách nhiệm tách thửa, làm sổ mang tên vợ chồng ông bà. Ngay sau khi làm giấy chuyển nhượng, vợ chồng ông bà đã thanh toán số tiền 300.000.000đ cho ông Dũng. Số tiền còn lại 80.000.000đ khi ông Dũng giao sổ cho vợ chồng ông bà thì vợ chồng ông bà sẽ thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng. Tổng số tiền vợ chồng ông bà đã thanh toán cho ông Dũng là 300.000.000đ. Đã nhiều lần vợ chồng ông bà gặp ông Dũng yêu cầu phải thực hiện việc làm sổ, sang tên nhưng đều không có kết quả. Đến nay vợ chồng ông bà được biết diện tích đất ông Dũng chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà nằm trong một phần diện tích đất thuộc thửa số 133, tờ bản đồ số 50 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 134974 ông Dũng đã thế chấp vay tiền tại Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín. Ngân hàng đã khởi kiện. Tòa án đang thụ lý vụ án: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" giữa Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín với vợ chồng ông Nguyễn Hữu D , bà Nguyễn Thị Đ .

Từ những nội dung đã trình bày nêu trên, vợ chồng ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 840m^2 (chiều ngang 12m, chiều dài 70m), hai bên đã lập, ký kết vào ngày 11/10/2018. Nếu không duy trì được hợp đồng thì vợ chồng ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông Dũng phải trả lại số tiền theo giá thị trường tại thời điểm hiện nay khoảng 540.000.000đ. Trong quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông bà đã rút yêu cầu nêu trên. Vợ chồng ông bà xác định đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Dũng thì để vợ chồng ông bà với ông Dũng tự thỏa thuận giải quyết với nhau. Vợ chồng ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Ngoài ra, vợ chồng ông bà không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Đoàn Văn D , bà Nguyễn Thị Th trình bày:

Vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Hữu D , bà Nguyễn Thị Đ diện tích đất chiều ngang là 28m, chiều dài là 70m, thuộc thửa số 133, tờ bản đồ số 50, bộ bản đồ địa chính xã Liên Hà, huyện Lâm Hà với giá là 32.000.000đ/m với tổng số tiền là 910.000.000đ. Vợ chồng ông bà đã trả cho ông Dũng số tiền là 790.000.000đ. Số tiền còn lại 120.000.000đ khi nào ông Dũng sang tên thì vợ chồng ông bà sẽ thanh toán hết số tiền còn lại. Nếu bên nào sai bên đó phải chịu trách nhiệm trước pháp luật. Nay vợ chồng ông bà được biết một phần diện tích đất vợ chồng ông Dũng, bà Đượm chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà vợ chồng ông Dũng, bà Đượm đang thế chấp tại Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín. Đối với việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông Dũng, bà Đượm thì vợ chồng ông bà sẽ tự thỏa thuận giải quyết với vợ chồng ông Dũng, bà Đượm. Vợ chồng ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Đồng thời vợ chồng ông bà cũng không có ý kiến gì đối với việc ngân hàng yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp tài sản số 117055323 ngày 07/8/2018 giữa Ngân hàng với vợ chồng ông Dũng, bà Đượm. Nếu các bên không tự thỏa thuận giải quyết được với nhau thì vợ chồng ông bà sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác. Ngoài ra vợ chồng ông bà không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Hoàng Tài T , bà Chu Thị B trình bày:

Vào ngày 01/02/2019 ông Nguyễn Hữu D có chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà một diện tích đất với giá tiền là 410.000.000đ. Lô đất chuyển nhượng có diện tích 903m^2 (12,9m x 70m) thuộc một phần thửa số 133, tờ bản đồ số 50, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 134974 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp ngày 12/4/2005, địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã Liên Hà, huyện Lâm Hà.

Khi chuyển nhượng hai bên có viết giấy tay, thỏa thuận về diện tích đất chuyển nhượng, về các lần thanh toán tiền, giá tiền chuyển nhượng, về việc ông Dũng là người chịu trách nhiệm tách thửa, làm sổ mang tên vợ chồng ông bà. Ngay sau làm giấy chuyển nhượng, vợ chồng ông bà đã thanh toán số tiền 100.000.000đ cho ông Dũng, ngày 16/01/2019 (âm lịch) thanh toán tiếp số tiền 200.000.000đ. Số tiền còn lại 110.000.000đ, khi nào ông Dũng giao sổ cho vợ chồng ông bà thì vợ chồng ông bà sẽ thanh toán đủ.

Tổng số tiền vợ chồng ông bà đã thanh toán cho ông Dũng là 300.000.000đ. Đã nhiều lần vợ chồng ông bà gặp ông Dũng yêu cầu phải thực hiện việc làm sổ, sang tên cho vợ chồng ông bà nhưng đều không có kết quả. Đến nay vợ chồng ông bà được biết diện tích đất ông Dũng chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà nằm trong diện tích đất thửa 133, tờ bản đồ số 50 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 134974 ông Dũng đã thế chấp vay tiền tại Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín. Ngân hàng đã khởi kiện. Tòa án đang thụ lý vụ án: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" giữa Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín với vợ chồng ông Dũng, bà Đượm.

Từ những nội dung đã trình bày nêu trên, vợ chồng ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 903m^2 (chiều ngang 12,9m, chiều dài 70m), hai bên đã lập, ký kết vào ngày 01/02/2019. Nếu không duy trì được hợp đồng thì vợ chồng ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc vợ chồng ông Dũng, bà Đượm phải trả lại số tiền theo giá thị trường mà Tòa án đã tiến hành định giá. Ngoài ra vợ chồng ông bà không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang H trình bày:

Trước đây bố ông có đổi đất với chủ đất cũ diện tích đất hiện nay vợ chồng ông Dũng, bà Đượm đang sử dụng bởi lý do diện tích đất bị xéo. Sau đó ông đã mua lại của Ngân hàng toàn bộ diện tích đất này là diện tích đất 9.126m^2 thuộc thửa số 134, tờ bản đồ số 50, bộ bản đồ địa chính xã Liên Hà, huyện Lâm Hà. Trong quá trình sử dụng thì ông đã tiến hành điều chỉnh cho đúng với hiện trạng sử dụng đối với diện tích đất đã đổi trước đây. Sau khi tiến hành thủ tục điều chỉnh ông đã tách ra làm 4 thửa gồm 673, 672, 671 và 670. Hiện nay ông đang sử dụng toàn bộ thửa số 670. Thực tế trong quá trình sử dụng từ trước đến nay các bên không tranh chấp gì về mốc giới. Ranh mốc các bên sự dụng là ổn định. Trong vụ án này ông không có ý kiến và yêu cầu gì. Bởi ranh mốc các bên sử dụng là ổn định. Ngoài ra ông không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bình Đình trình bày:

Do có nhu cầu mua một diện tích đất để đầu tư nên ông được anh trai con nhà bác là anh Đoàn Văn D giới thiệu cho mua đất của ông Trần Quang H , sinh năm 1988, địa chỉ tại xã Liên Hiệp, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng. Sau khi thỏa thuận thì ông nhất trí nhận chuyển nhượng của ông Hậu thửa đất số 673, tờ bản đồ số 50, diện tích 1.841m^2 tại xã Liên Hà, huyện Lâm Hà. Thời điểm hai bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tháng 6/2019.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông đã làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 236491, số vào sổ cấp GCN 04376 do sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 30/5/2019 cho chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Trần Quang H . Ngày 21/6/2019 đã đính chính thông tin trang 4: "Chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 1.841m^2 cho ông Nguyễn Đình B , sinh năm 1989; CMND 112314850, địa chỉ tại cụm 9, V , huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội sử dụng theo hồ sơ số 2337.CN01".

Do ông chưa có nhu cầu sử dụng diện tích đất này nên ông cho anh Dưỡng mượn đất để sử dụng còn ông vẫn sống tại huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội. Anh Dưỡng sử dụng bình thường và không có tranh chấp gì về đất giữa đất của ông và thửa đất của ông Hoàng Tài T , bà Chu Thị B .

Sau đó, anh Dưỡng lại không có nhu cầu sử dụng nên cho anh rể là anh Nguyễn Văn K mượn để sử dụng và cũng đã báo với ông, ông cũng đồng ý chứ không có ý kiến gì. Có thể anh Khởi không biết chính xác ông mới là chủ đất thực sự chứ không phải anh Dưỡng nên mới trình bày với Tòa án là đất của anh Dưỡng là không đúng.

Nay ông được biết Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng đang thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín với vợ chồng ông Nguyễn Hữu D , bà Nguyễn Thị Đ . Theo kết quả đo vẽ theo ranh bản đồ địa chính hiện nay đối với diện tích đất của ông có một phần đất của vợ chồng ông Dũng, bà Đượm. Đối với vấn đề này thì ông không có ý kiến đề nghị gì. Ông xác định ranh mốc các bên sử dụng là ổn định và trước giờ chưa tranh chấp gì với nhau. Ông đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà giải quyết theo quy định của pháp luật.

Do ông bận công việc, đi lại khó khăn nên ông không thể đến Tòa án làm việc khi có giấy triệu tập. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án cho phép ông được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Mọi văn bản tố tụng liên quan đến quyền và nghĩa vụ của ông trong vụ án này đề nghị Tòa án chuyển cho ông theo địa chỉ nêu trên. Ngoài ra ông không yêu cầu và trình bày gì thêm.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không tiến hành hòa giải được.

Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, của Hội đồng xét xử, sự chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 117, 122, 123, 131, 318, 319, 320, 323, 466 Bộ luật dân sự năm 2015; căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng.

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" với ông Nguyễn Hữu D , bà Nguyễn Thị Đ . Buộc ông Nguyễn Hữu D , bà Nguyễn Thị Đ phải trả cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín chi nhánh Lâm Đồng, phòng giao dịch Lâm Hà số tiền nợ gốc là 800.000.000đồng cùng với khoản tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn tính từ ngày 08/8/2019 đến ngày 24/6/2022 là 379.377.208đ. Ông Dũng, bà Đượm còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi suất theo hợp đồng tín dụng cho đến khi trả xong nợ cho Ngân hàng.

Tiếp tục duy trì một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11705 - 5323/TC ngày 07/8/2018 giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín chi nhánh Lâm Đồng, phòng giao dịch Lâm Hà với ông Nguyễn Hữu D , bà Nguyễn Thị Đ đối với diện tích đất 9.075m2 thuộc thửa 133 tờ bản đồ số 50 xã Liên Hà, huyện Lâm Hà cùng tài sản trên đất cho đến khi ông Dũng, bà Đượm trả xong nợ cho ngân hàng. Trường hợp ông Dũng, bà Đượm không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo việc xử lý thu hồi nợ.

Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín, chi nhánh Lâm Đồng, phòng giao dịch Lâm Hà với ông Nguyễn Hữu D , bà Nguyễn Thị Đ đối với diện tích đất 2.188m^2 thuộc thửa 133 tờ bản đồ số 50 xã Liên Hà, huyện Lâm Hà.

2. Chấp nhận đơn khởi kiện yêu cầu độc lập của ông Hoàng Tài T , bà Chu Thị B về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với ông Nguyễn Hữu D , bà Nguyễn Thị Đ .

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy nhận tiền bán đất đề ngày 01/02/2019 và Giấy nhận tiền đề ngày 06/01 giữa ông Nguyễn Hữu D với ông Hoàng Tài T , bà Chu Thị B đối với diện tích đất 1.226m^2 thuộc một phần thửa 133, tờ bản đồ số 50 xã Liên Hà, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Buộc ông Nguyễn Hữu D phải trả ông Hoàng Tài T , bà Chu Thị B số tiền 300.000.000đ và 307.569.450đ, tổng cộng là 607.569.450đ.

Buộc ông Hoàng Tài T , bà Chu Thị B trả lại cho ông Nguyễn Hữu D diện tích đất 1.226m^2 thuộc một phần thửa 133 tờ bản đồ số 50 xã Liên Hà, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cùng tài sản trên đất.

Về chi phí tố tụng: Vợ chồng ông Nguyễn Hữu D , bà Nguyễn Thị Đ phải chịu toàn bộ số tiền chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản.

Về án phí: Ông Nguyễn Hữu D , bà Nguyễn Thị Đ phải chịu án phí DSST đối với nghĩa vụ tài sản phải trả cho nguyên đơn. Đồng thời phải chịu án phí DSST đối với yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Tàn, bà Bình và phải chịu án phí đối với nghĩa vụ tài sản phải thanh toán cho ông Tàn, bà Bình.

Tại phiên Tòa ông Dũng trình bày ông là người ảnh hưởng chất độc da cam và hiện đang được hưởng chế độ trợ cấp cho người bị chất độc da cam, đồng thời ông Dũng bị tai nạn giao thông nên hiện nay tinh thần và sức khỏe bị ảnh hưởng,

ngoài ra ông Dũng còn là hộ cận nghèo tại địa phương do đó đề nghị HĐXX miễn án phí cho ông Dũng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về tố tụng*: Bà Nguyễn Thị Đ , bà Đoàn Thị D vắng mặt tại phiên tòa mặc dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Vợ chồng ông Nguyễn Văn K , bà Đoàn Thị L , bà Nguyễn Thị Th , ông Trần Quang H , ông Nguyễn Đình B có đơn xét xử vắng mặt nên cần căn cứ điểm khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên theo thủ tục chung là phù hợp.

[2] *Về quan hệ tranh chấp*: Xuất phát từ việc vợ chồng ông Nguyễn Hữu D , bà Nguyễn Thị Đ có thế chấp diện tích đất 10.560m^2 thuộc thửa số 133, tờ bản đồ số 50, bộ bản đồ địa chính xã Liên Hà, huyện Lâm Hà để vay vốn của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín, chi nhánh Lâm Đồng, phòng giao dịch Lâm Hà với số tiền là 800.000.000đ. Mục đích vay để sản xuất nông nghiệp, thời hạn vay là một năm. Trong quá trình vay vợ chồng ông Dũng, bà Đượm đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Dũng, bà Đượm phải trả cho Ngân hàng số tiền gốc và tiền lãi suất theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Sau khi thế chấp diện tích đất nêu trên cho Ngân hàng thì ông Nguyễn Hữu D , ông Nguyễn Hữu T , ông Nguyễn Hữu T đã chuyển nhượng một phần diện tích đất thế chấp cho Ngân hàng để chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hoàng Tài T , bà Chu Thị B , vợ chồng ông Nguyễn Văn K , bà Đoàn Thị L , vợ chồng ông Đoàn Văn D , bà Nguyễn Thị Th . Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông Nguyễn Văn K , bà Đoàn Thị L , vợ chồng ông Đoàn Văn D , bà Nguyễn Thị Th không có ý kiến và yêu cầu gì. Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Hoàng Tài T , bà Chu Thị B với vợ chồng ông Nguyễn Hữu D , bà Nguyễn Thị Đ thì vợ chồng ông Tàn, bà Bình yêu cầu Tòa án giải quyết tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Trường hợp Tòa án không tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên thì vợ chồng ông Tàn, bà Bình yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng. Vợ chồng ông Tàn, bà Bình yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Dũng, bà Đượm phải trả cho vợ chồng ông Tàn, bà Bình giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá. Qua yêu cầu của các đương sự cần xác định quan hệ tranh chấp là: "Tranh chấp hợp đồng dân sự về tín dụng và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung tranh chấp: Qua xem xét lời khai của các đương sự đối chiếu với các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn xuất trình thì thấy rằng: Chứng cứ do nguyên đơn cung cấp xuất trình cho Tòa án thể hiện vào ngày 07/8/2018 Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín, chi nhánh Lâm Đồng, phòng giao dịch Lâm Hà

có ký hợp đồng tín dụng số LD 1821900259 với vợ chồng ông Nguyễn Hữu D , bà Nguyễn Thị Đ , theo đó Ngân hàng cho vợ chồng ông Dũng, bà Đượm vay số tiền là 800.000.000đ, mục đích vay sản xuất nông nghiệp, thời hạn vay 01 năm, lãi suất 03 tháng đầu tiên là 11%/năm, tại thời điểm tháng thứ 04 kể từ ngày ký hợp đồng này, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay được áp dụng theo mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ của Sacombank tại thời điểm điều chỉnh + (cộng) biên độ 3,8%/năm, được Sacombank quyết định điều chỉnh theo định kỳ 03/tháng/lần và phù hợp với quy định của Ngân hàng nhà nước về lãi suất cho vay. Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, vợ chồng ông Dũng, bà Đượm đã thế chấp cho Ngân hàng diện tích đất 10.560m^2 thuộc thửa số 133, tờ bản đồ số 50, bộ bản đồ địa chính xã Liên Hà, huyện Lâm Hà đứng tên ông Nguyễn San đã được điều chỉnh sang tên ông Nguyễn Hữu D . Sau khi vay vốn của Ngân hàng thì vợ chồng ông Dũng, bà Đượm đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi suất khi nghĩa vụ đến hạn theo hợp đồng, mặc dù phía ngân hàng đã đôn đốc nhắc nhở nhiều lần.

Xét thấy: Vợ chồng ông Dũng, bà Đượm đã ký hợp đồng tín dụng và vay vốn tại Ngân hàng và vay số tiền tổng cộng là 800.000.000đ. Sau khi vay vợ chồng ông Dũng, bà Đượm đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cũng như chưa thực hiện biện pháp bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo việc trả nợ. Do đó, căn cứ theo quy định tại điều 463 và 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91 và 95 Luật các tổ chức tín dụng, cần chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng, buộc vợ chồng ông Dũng, bà Đượm phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 800.000.000đ cùng với tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết là hoàn toàn phù hợp.

Về việc thanh toán nợ: Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định số nợ của vợ chồng ông Dũng, bà Đượm tính đến ngày 24/6/2022 với số tiền gốc là 800.000.000đ; Tiền lãi tính đến ngày 24/6/2022 đối với khoản tiền vay 800.000.000đ trong đó: Tiền lãi trong hạn là 7.270.137đ, tiền lãi quá hạn là 370.073.425đ, tiền lãi phạt quá hạn là 2.033.647đ. Tổng số tiền lãi suất là 379.377.209đ.

Qua đối chiếu với chứng từ tính lãi của Ngân hàng và các quy định của pháp luật liên quan thì lãi suất Ngân hàng yêu cầu là phù hợp với sự thỏa thuận của các đương sự được ghi trong hợp đồng tín dụng đã ký và phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận đối với khoản tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn. Tuy nhiên đối với khoản tiền lãi phạt quá hạn Ngân hàng yêu cầu là chưa phù hợp với hướng dẫn tại nghị quyết số 01/NQ - HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận đối với yêu cầu lãi phạt quá hạn của Ngân hàng.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu Tòa án tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho đến khi trả nợ xong cho Ngân hàng, xét thấy: Để đảm bảo cho khoản tiền vay 800.000.000đ vợ chồng ông Dũng, bà Đượm đã thế chấp cho Ngân hàng diện tích đất 10.560m^2 thuộc thửa số 133, tờ bản đồ số 50, bộ bản đồ địa chính xã Liên Hà, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Trong quá trình

giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp đối với diện tích đất nêu trên.

Qua xem xét các tài liệu chứng cứ do phía Ngân hàng xuất trình và qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì thấy rằng: Sau khi vợ chồng ông Dũng, bà Đượm thế chấp cho Ngân hàng diện tích đất 10.560m^2 thuộc thửa số 133, tờ bản đồ số 50, bộ bản đồ địa chính xã Liên Hà, huyện Lâm Hà thì ông Nguyễn Hữu D , ông Nguyễn Hữu T , ông Nguyễn Hữu T đã chuyển nhượng một phần diện đất cho vợ chồng ông Hoàng Tài T , bà Chu Thị B , vợ chồng ông Nguyễn Văn K , bà Đoàn Thị L , vợ chồng ông Đoàn Văn D , bà Nguyễn Thị Th . Ông Dũng, ông Tình, ông Tĩnh cho rằng đây là phần đất các ông mua chung nên các ông đã chuyển nhượng. Vì vậy, Tòa án đã tiến hành xác minh, đo vẽ lại toàn bộ diện tích đất mà vợ chồng ông Dũng, bà Đượm đã thế chấp cho Ngân hàng.

Khi tiến hành đo vẽ cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà đã tiến hành đo vẽ theo sự chỉ ranh mốc của các đương sự và Ngân hàng cũng xác định đây là phần đất mà vợ chồng ông Dũng, bà Đượm đã thế chấp cho Ngân hàng. Theo kết quả đo vẽ được biết tổng diện tích đất hiện nay các bên đương sự đang sử dụng là 9.075m^2. Trong đó vợ chồng ông Tàn, bà Bình đang sự dụng diện tích đất là 1.126m^2 thuộc một phần thửa số 133; vợ chồng ông Nguyễn Văn K , bà Đoàn Thị L đang sử dụng diện tích đất là 1.043m^2 thuộc một phần thửa số 133; vợ chồng ông Đoàn Văn D , bà Nguyễn Thị Th đang sử dụng diện tích đất là 2.398m^2 thuộc một phần thửa số 133. Phần diện tích đất còn lại ông Tĩnh, ông Tình là người sử dụng. Trong đó có một phần diện tích đất 127m^2 thuộc thửa số 264 thuộc phần đất của ông Tĩnh. Ngoài ra theo kết quả đo vẽ thì hiện nay một phần diện tích đất 2.188m^2 theo ranh bản đồ địa chính hiện nay vợ chồng ông Dũng, bà Đượm không sử dụng và một phần diện tích đất hiện nay ông Nguyễn Hữu T đang sử dụng theo ranh bản đồ địa chính là đường đi bao gồm diện tích 340m^2, 145m^2, 34m^2, 420m^2 và 268m^2. Phần đất này không thuộc thửa số 133.

Hiện nay diện tích đất 2.188m^2 thuộc một phần thửa số 133, tờ bản đồ số 50, bộ bản đồ địa chính xã Liên Hà, huyện Lâm Hà theo ranh bản đồ địa chính thì vợ chồng ông Dũng, bà Đượm không sử dụng. Trong quá trình giải quyết vụ án ông Dũng, ông Tình, ông Tĩnh, ông Hậu cho rằng trước đây do diện tích đất này bị xéo nên các chủ đất trước đây đã tiến hành đổi đất cho nhau để diện tích đất thành một đường thẳng, việc đổi đất này ông Hậu cho rằng đã thực hiện việc điều chỉnh trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời trong quá trình sử dụng đất thì hiện nay các bên đương sự xác định ranh mốc các bên sử dụng là ổn định không có tranh chấp gì đối với ranh mốc giữa vợ chồng ông Dũng, bà Đượm với ông Hậu, giữa vợ chồng ông Tàn, bà Bình với ông Đình. Qua lời trình bày của các đương sự Tòa án đã tiến hành làm việc với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà. Theo kết qủa do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà cung cấp thì hiện nay đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ số 50 và thửa đất số 134, tờ bản đồ số 50, bộ bản đồ địa chính xã Liên Hà, huyện Lâm Hà (Nay được tách thành các

thửa 670, 671, 672, 673) Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà chưa nhận được hồ sơ cấp đổi đối với 02 thửa đất trên. Như vậy, đối với diện tích đất 2.188m^2 thuộc một phần thửa số 133, tờ bản đồ số 50 theo ranh bản đồ địa chính thì hiện nay vợ chồng ông Dũng, bà Đượm không sử dụng. Bên cạnh đó giữa các bên xác định ranh mốc sử dụng là ổn định không có tranh chấp gì. Đồng thời khi tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ cán bộ Ngân hàng cũng là người chỉ ranh mốc diện tích đất vợ chồng ông Dũng, bà Đượm đã thế chấp cho Ngân hàng. Tại phiên Tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng đồng ý không yêu cầu Tòa án tiếp tục duy trì đối với phần diện tích đất này. Vì vậy, không có cơ sở để tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp đối với diện tích đất 2.188m^2 thuộc một phần thửa số 133, tờ bản đồ số 50, bộ bản đồ địa chính xã Liên Hà, huyện Lâm Hà.

Theo kết quả đo vẽ thì hiện nay một phần diện tích đất theo ranh bản đồ địa chính là đường đi bao gồm diện tích 340m^2, 145m^2, 34m^2, 420m^2 và 268m^2. Phần diện tích đất này không thuộc thửa số 133, tờ bản đồ số 50, bộ bản đồ địa chính xã Liên Hà, huyện Lâm Hà nên không có căn cứ để duy trì hợp đồng thế chấp đối với phần đất nêu trên.

Đối với phần diện tích đất còn lại là 8.035m^2 thuộc một phần thửa số 133, tờ bản đồ số 50, bộ bản đồ địa chính xã Liên Hà, huyện Lâm Hà cần tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên cho đến khi vợ chồng ông Dũng, bà Đượm thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng là phù hợp.

Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn K , bà Đoàn Thị L với ông Nguyễn Hữu D , ông Nguyễn Hữu T . Giữa vợ chồng ông Đoàn Văn D , bà Nguyễn Thị Th với vợ chồng ông Nguyễn Hữu D , bà Nguyễn Thị Đ . Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông Khởi, bà Lương đã xây 01 căn nhà cấp 4 trên phần đất đã nhận chuyển nhượng. Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự xác định không có ý kiến và yêu cầu gì đối với phần đất và tài sản trên đất đã nhận chuyển nhượng trong vụ án này. Đồng thời các bên xác định đồng ý tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa vợ chồng ông Dũng, bà Đượm với Ngân hàng đối với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng. Vì vậy, Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét, giải quyết hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên mà cần tách ra giải quyết bằng một vụ án khác khi đương sự phát sinh tranh chấp và có yêu cầu.

Đối với yêu cầu của vợ chồng ông Hoàng Tài T , bà Chu Thị B yêu cầu Tòa án tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông Dũng, bà Đượm đối với diện tích đất 1.126m^2 thuộc một phần thửa số 133, tờ bản đồ số 50, bộ bản đồ địa chính xã Liên Hà, huyện Lâm Hà. Qua yêu cầu của đương sự thì thấy rằng yêu cầu của vợ chồng ông Tàn, bà Bình là không có cơ sở để chấp nhận bởi lẻ phần đất này vợ chồng ông Dũng, bà Đượm đang thế chấp cho Ngân hàng mà lại tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông Tàn, bà Bình. Việc thế chấp được công chứng theo quy định của pháp luật nên hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Dũng, bà Đượm với vợ chồng ông Tàn, bà Bình là vô hiệu vì vậy cần hủy bỏ giấy bán đất viết tay lập ngày 01/02/2019 giữa ông Dũng với vợ chồng ông Tàn, bà Bình là có căn cứ và đúng pháp luật. Đồng thời, buộc vợ chồng ông Dũng, bà Đượm phải trả lại cho vợ chồng ông Tàn, bà Bình số tiền đã nhận chuyển nhượng là 300.000.000đ.

Khi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dũng với vợ chồng ông Tàn, bà Bình cũng cần giải quyết hậu quả của hợp đồng và xem xét đến mức độ lỗi của các bên trong quá trình thực hiện hợp đồng. Xét thấy khi chuyển nhượng diện tích đất của ông Dũng, vợ chồng ông Tàn, bà Bình không tìm hiểu kỹ diện tích đất chuyển nhượng vợ chồng ông Dũng, bà Đượm có thế chấp vay vốn ngân hàng hay không nhưng vẫn nhận chuyển nhượng. Ông Dũng, bà Đượm biết đất chuyển nhượng đang thế chấp cho Ngân hàng nhưng vẫn chuyển nhượng cho vợ chồng ông Tàn, bà Bình. Do đó cần xác định lỗi của các bên là ngang nhau là phù hợp. Theo kết quả định giá tài sản thì diện tích đất và tài sản trên đất các bên chuyển nhượng có giá là 1.251.900.000đ. Vợ chồng ông Tàn, bà Bình đã trả được cho vợ chồng ông Dũng, bà Đượm số tiền là 300.000.000đ/410.000.000đ tương đương với 73,1% giá trị của hợp đồng. Tổng giá trị tài sản tranh chấp là 1.251.900.000đ - 410.000.000đ = 841.900.000đ x 73,1% = 615.428.900đ. Đây là giá trị tài sản chênh lệch. Do xác định lỗi của các bên là ngang nhau nên cần buộc vợ chồng ông Dũng, bà Đượm phải thanh toán lại cho vợ chồng ông Tàn, bà Bình số tiền chênh lệnh giá là 307.714.000đ (615.428.900đ : 2 = 307.714.000đ, đã làm tròn số) là phù hợp.

Từ những nhận định và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần buộc vợ chồng ông Dũng, bà Đượm phải trả cho Ngân hàng số tiền gốc là 800.000.000đ, tiền lãi suất là 377.343.562đ. Đồng thời tiếp tục duy trì một phần hợp đồng thế chấp. Buộc vợ chồng ông Dũng, bà Đượm phải trả lại cho vợ chồng ông Tàn, bà Bình tổng số tiền là 607.714.000đ là hoàn toàn phù hợp và đúng quy định.

[3] *Về chi phí tố tụng:* Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn vợ chồng ông Dũng, bà Đượm phải chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng là 7.148.000đ để hoàn trả cho Ngân hàng (số tiền này nguyên đơn đã nộp đủ và đã được quyết toán xong).

Buộc vợ chồng ông Dũng, bà Đượm phải chịu 12.454.483đ chi phí tố tụng để hoàn trả cho vợ chồng ông Hoàng Tài T , bà Chu Thị B (số tiền này vợ chồng ông Tàn, bà Bình đã nộp đủ và đã được quyết toán xong).

[4] *Về án phí:* Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên vợ chồng ông Dũng, bà Đượm là hộ cận nghèo,

có đơn xin miễn án phí. Bên cạnh đó ông Dũng là người bị ảnh hưởng chất độc da cam hiện nay đang được hưởng chế độ trợ cấp cho người bị chất độc da cam nên cần miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông Dũng, bà Đượm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 266 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 117; 122; 123; 131, 500 Bộ luật dân sự.

- Căn cứ Điều 463; Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

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

Xử:

1. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín về việc: "Tranh chấp hợp đồng dân sự về tín dụng" với vợ chồng ông Nguyễn Hữu D , bà Nguyễn Thị Đ .

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Hữu D , bà Nguyễn Thị Đ phải trả cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín, chi nhánh Lâm Đồng, phòng giao dịch Lâm Hà số tiền nợ gốc là 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng), tiền nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (Ngày 24/6/2022) là 377.343.562đ (Ba trăm bảy mươi bảy triệu, ba trăm bốn mươi ba ngàn, năm trăm sáu mươi hai đồng). Tổng cộng là 1.177.343.562đ (Một tỷ, một trăm bảy mươi bảy triệu, ba trăm bốn mươi ba ngàn, năm trăm sáu mươi hai đồng).

Đồng thời, kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (Ngày 25/6/2022) vợ chồng ông Dũng, bà Đượm còn phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng số LD 1821900259 ngày 07/8/2018 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín, chi nhánh Lâm Đồng, phòng giao dịch Lâm Hà.

Tiếp tục duy trì một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 11705 - 5323/TC ngày 07/8/2018 đã ký kết giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín, chi nhánh Lâm Đồng, phòng giao dịch Lâm Hà với vợ chồng ông Nguyễn Hữu D , bà Nguyễn Thị Đ đối với diện tích đất 8.035m^2 thuộc một phần thửa số 133, tờ bản đồ số 50, bộ bản đồ địa chính xã Liên Hà, huyện Lâm Hà cho đến khi vợ chồng ông Dũng, bà Đượm trả nợ xong cho Ngân hàng. (Có trích lục họa đồ kèm theo).

Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 11705 - 5323/TC ngày 07/8/2018 đối với diện tích đất 2.188m^2 thuộc một phần thửa số 133, tờ bản đồ số 50, bộ bản đồ địa chính xã Liên Hà, huyện Lâm Hà đã ký kết giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín, chi nhánh Lâm Đồng, phòng giao dịch Lâm Hà với vợ chồng ông Nguyễn Hữu D , bà Nguyễn Thị Đ . (Có trích lục họa đồ kèm theo).

2/. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Hoàng Tài T , bà Chu Thị B đối với vợ chồng ông Nguyễn Hữu D , bà Nguyễn Thị Đ về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất được xác lập ngày 01/02/2019 giữa vợ chồng ông Hoàng Tài T , bà Chu Thị B với ông Nguyễn Hữu D là vô hiệu và hủy giấy nhận tiền ngày 16/01 giữa ông Nguyễn Hữu D với vợ chồng ông Hoàng Tài T , bà Chu Thị B .

Buộc vợ chồng ông Hoàng Tài T , bà Chu Thị B phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu D , bà Nguyễn Thị Đ diện tích đất 1.226m^2 thuộc một phần thửa số 133, tờ bản đồ số 50, bộ bản đồ địa chính xã Liên Hà, huyện Lâm Hà và tài sản trên đất. (Có trích lục họa đồ kèm theo).

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Hữu D , bà Nguyễn Thị Đ phải có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Hoàng Tài T , bà Chu Thị B số tiền là 607.714.000đ (Sáu trăm lẻ bảy triệu, bảy trăm mười bốn ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu D , bà Nguyễn Thị Đ .

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín, chi nhánh Lâm Đồng, phòng giao dịch Lâm Hà số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.548.000đ (Mười chín triệu, năm trăm bốn mươi tám ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0007539 ngày 29/6/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Hữu D , bà Nguyễn Thị Đ phải thanh toán lại cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín, chi nhánh Lâm Đồng, phòng giao dịch Lâm Hà số tiền 7.148.000đ (Bảy triệu, một trăm bốn mươi tám ngàn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Hữu D , bà Nguyễn Thị Đ phải thanh toán lại cho vợ chồng ông Hoàng Tài T , bà Chu Thị B số tiền 12.454.483đ (Mười hai

triệu, bốn trăm năm mươi bốn ngàn, bốn trăm tám mươi ba đồng) tiền chi phí định giá.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (24/6/2022); Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:
- Phòng GĐKT – TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKS nhân dân huyện Lâm Hà;
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

Nguyễn Hữu D