TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN DẦU TIẾNG** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 74/2017/DS-ST
Ngày: 28-12-2017
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản (tín dụng).

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Minh Đồng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hồ Đắc Minh;
2. Bà Nguyễn Thị Kim Phi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Nguyễn Minh Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Thịnh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21/12/2017 và ngày 28/12/2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 122/2017/TLST- DS ngày 07/4/2017 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản (tín dụng)", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 96/2017/QĐXXST-DS ngày 15/11/2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Dương Văn T, sinh năm 1973; hộ khẩu thường trú: Ấp T0, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Đại T1, sinh năm 1994; hộ khẩu thường trú: KV 4, phường TP, thành phố Q, tỉnh Bình Định; địa chỉ liên lạc: Công ty cổ phần giải pháp L - Lầu 02 Tòa nhà M, số 26, đường T, Phường 15, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 25/8/2017).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Dương Thị T2, sinh năm 1990 - Luật sư thuộc Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn một thành

viên (TNHH MTV) P; địa chỉ: Lầu 02 Tòa nhà M, số 26, đường T, Phường 15, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1959 và bà Đặng Thị D, sinh năm 1957; cùng hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

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

3.1. Ngân hàng Thương mại cổ phần (TMCP) K; địa chỉ: Số 191, đường B, phường L, quận H, thành phố Hà Hội.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Hồ Hùng A - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị là người đại diện theo pháp luật. Ông A ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Trần Nhật Q- Chức vụ: Giám đốc xử lý nợ. Ông Q ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Nguyễn Đình H, sinh năm 1983, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ theo văn bản ủy quyền số 1665/2016/UQ-TCB ngày 15/11/2016.

3.2. Ủy ban nhân dân (UBND) huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Mạnh H1 – Chủ tịch UBND huyện D là người đại diện theo pháp luật.

3.3. Bà Nguyễn Thị Thu T4, sinh năm 1975;

3.4. Bà Nguyễn Thị Mỹ T5, sinh năm 1984;

3.5. Ông Nguyễn Thành T6, sinh năm 1990;

Cùng hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3.6. Ông Vũ M, sinh năm 1967; hộ khẩu thường trú: Ấp T0, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Phạm Như Q1, sinh năm 1959; hộ khẩu thường trú: Ấp T0, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

4.2. Ông Phạm Thành T7, sinh năm 1958; hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn ông T; đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông T1; người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà T2; ông H đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần (TMCP) K có mặt. Bị đơn ông T3 và bà D; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện Dầu T và ông T6 có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T4, bà T5 và ông M được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần hai nhưng vắng mặt không có lý do. Người làm chứng ông Phạm Như Q1 và ông Phạm Thành T7 vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 17/4/2014, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 26/6/2014, đơn yêu cầu ngày 17/7/2014, đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 13/9/2017, các bản tự khai, các bản tường trình, các biên bản làm việc, biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông T và đại diện nguyên đơn là ông T1 thống nhất trình bày:***

Ngày 16/3/2004, ông T có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T3 và bà D một phần đất có diện tích khoảng 06 sào (6.000 m^2) tọa lạc tại Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá là 14.400.000 đồng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có lập giấy tay vào ngày 16/3/2004 do ông Phạm Như Q1 viết cùng sự chứng kiến của ông Phạm Thành T7; ông T3, bà D và ông T cùng ký vào giấy tay chuyển nhượng. Việc thanh toán tiền chuyển nhượng được thực hiện thành 02 lần: Lần thứ nhất, ngày 03/3/2004 sau khi các bên tiến hành phát quang ranh đất, ông T giao tiền cọc 4.000.000 đồng cho ông T3 và bà D (có giấy tay sang nhượng đất rừng ven suối ngày 03/3/2004); lần thứ hai thanh toán số tiền còn lại 10.400.000 đồng vào ngày 16/3/2004 (giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Ông T3 và bà D nhận tiền và tiến hành giao đất cho ông T sử dụng ngay thời điểm đó. Sau khi nhận đất, ông T tiến hành chặt phá cây rừng, san bằng gò mối, lấp hố bom để trồng cây cao su. Từ năm 2004 cho đến nay, ông T là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất trên.

Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T không biết việc ông T3 và bà D mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp vay vốn của ngân hàng. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông T mới biết việc ông T3 và bà D đã mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp vay tiền. Sau đó, nhiều lần ông T yêu cầu ông T3 và bà D thực hiện thủ tục tách và sang tên quyền sử dụng nhưng ông T3 và bà D nói đang khó khăn, chưa có điều kiện tách quyền sử dụng nên hẹn 02 năm sau sẽ thực hiện. Đến năm 2006, ông T tiếp tục yêu cầu ông T3 và bà D thực hiện việc sang tên thì ông T3 và bà D nói đã thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng K nên tiếp tục xin gia hạn thời gian tách quyền sử dụng đất.

Năm 2010, ông T3 và bà D báo cho ông T là tháng 11 năm 2010 sẽ lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về, yêu cầu ông T tiến hành đo đạc làm thủ tục chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng. Ông T đã thực hiện việc đo đạc, ra bản vẽ, chuẩn bị hợp đồng chuyển nhượng sang tên tại UBND xã L, huyện D nhưng do chưa có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên UBND xã L không chứng thực. Cuối tháng 11 năm 2010, ông T tới gặp ông T3 và bà D để lấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã hẹn thì ông T3 và bà D báo đã thực hiện việc đổi giấy chứng nhận sang tên cho cá nhân bà D và đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng K do cần vốn để mở trại chăn nuôi heo. Ông T phản ứng thì ông T3 xin cho ông T3 và bà D thêm vài năm để ông T3 và bà D trả bớt nợ sẽ lấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về sang tên cho ông T. Ông T phải đồng ý vì không còn cách nào khác. Đến năm 2014, thấy tình hình chăn nuôi heo và trả nợ của ông T3 và

bà D không khả quan nên ông T khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo đơn khởi kiện ngày 17/4/2014, ông T yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/3/2004 giữa ông T với ông T3 và bà D là có hiệu lực và đồng thời công nhận phần đất có diện tích khoảng 06 sào (6.000 m^2) tọa lạc tại Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương là của ông T. Ngày 26/6/2014, ông T có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, theo đó ông T yêu cầu giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/3/2004 giữa ông T với ông T3 và bà D là có hiệu lực và đồng thời công nhận phần đất có diện tích 5.875 m^2 (theo kết quả đo đạc thực tế) thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương là của ông T3. Ngày 17/7/2014, ông T có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 166063, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00422 ngày 23/12/2010 do UBND huyện D cấp cho bà Đặng Thị D. Ngày 13/9/2017, ông T có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện với yêu cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/3/2004 giữa ông T với ông T3 và bà D là có hiệu lực và đồng thời công nhận phần đất có diện tích 5.875 m^2 thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương là của ông T và đề nghị tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp số 22576/HĐTC-BĐS/TCB-PMH ngày 22/4/2011 giữa ông T3 và bà D với Ngân hàng K.

Tại phiên tòa, ông T có ý kiến xin rút toàn bộ nội dung khởi kiện theo đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 17/7/2014 và ngày 13/9/2017 và yêu cầu giữ nguyên yêu cầu khởi kiện theo đơn ngày 17/4/2014 và ngày 26/6/2014 và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/3/2004 giữa xác định lại cụ thể như sau: Yêu cầu ông T với ông T3 và bà D là có hiệu lực và đồng thời công nhận phần đất có diện tích 5.875 m^2 (theo kết quả đo đạc thực tế) thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương là của ông T. Trên đất có các tài sản là 413 cây cao su trồng năm 2004, 01 cây tràm bông vàng trồng năm 2004, 07 bụi tầm vông do ông T trồng từ năm 2004, ông T không tranh chấp với ông T3 và bà D nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa, ông T thống nhất xác định phần đất tranh chấp có tổng diện tích là 5.875 m^2 thuộc thửa đất mới số 122 (một phần thửa đất số 119), tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo mảnh trích đo thửa đất tranh chấp số 22-2014 ngày 11/6/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện D (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D) và biên bản xem xét, thẩm định tài sản tranh chấp ngày 03/12/2015 của TAND huyện D. Trị giá phần đất tranh chấp có diện tích 5.875 m^2 là 403.580.000 đồng, tài sản trên đất là 103.690.000 đồng theo kết quả định giá đất và tài sản tranh chấp ngày 12/6/2014 của Hội đồng định giá thực hiện.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng K tranh chấp với ông T3 và bà D thì ông T không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết.

Chứng cứ ông T cung cấp để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện: Đơn khởi kiện ngày 17/4/2014, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 26/6/2014, đơn yêu cầu ngày 17/7/2014, đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 13/9/2017; bản photo giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T3, bà Đặng Thị D cho ông Dương Văn T đề ngày 16/3/2004; bản photo giấy sang nhượng đất rừng ven suối đề ngày 03/3/2004; đơn xin xác nhận nguồn gốc, thời gian sử dụng đối với tài sản ngày 15/8/2016; tờ tường trình của người làm chứng ông Phạm Thành T, ông Phạm Như Q; bản photo văn bản số 240/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 30/8/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D; bản photo đơn yêu cầu cung cấp thông tin về giải quyết tranh chấp của công dân; văn bản ủy quyền 09/6/2015; văn bản ủy quyền ngày 25/8/2017; thông báo về việc thay đổi người đại diện theo ủy quyền ngày 25/8/2017; các bản tự khai; bản tường trình của nguyên đơn; đại diện nguyên đơn. Ngoài ra, ông T không cung cấp chứng cứ và không có yêu cầu, tranh chấp gì khác.

**** Tại các bản tự khai, các biên bản làm việc, biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông T3 và bà D thống nhất trình bày:***

Ngày 16/3/2004, vợ chồng ông T3 và bà D có lập một giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T diện tích 6000 m^2, với giá 14.400.000 đồng. Hai bên có lập giấy tờ tay và ký tên xác nhận và có người làm chứng của ông Phạm Thành T, ông Phạm Như Q không có sự chứng thực xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Sau khi chuyển nhượng ông T3 và bà D đã nhận đầy đủ tiền và thực hiện đúng cam kết giao đất cho ông T sử dụng. Ngay sau đó phía ông T đã tiến hành trồng cao su trên toàn bộ phần đất từ năm 2004 cho đến nay phía ông T3 và bà D không có ai tranh chấp gì.

Năm 2011, ông T3 và bà D đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00422 ngày 23/12/2010 do UBND huyện Dầu Tiếng cấp cho bà Đặng Thị D cho Ngân hàng K – Chi nhánh PMH để vay số tiền 900.000.000 đồng, thời hạn vay 120 tháng, mục đích vay để chăn nuôi gia súc. Do đang trong thời gian vay vốn làm ăn nên ông T3 và bà D chưa thể đáo hạn và làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho ông T. Trước yêu cầu khởi kiện của ông T về việc yêu cầu bà D và ông T3 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 16/3/2004 thì ông T3 và bà D đồng ý; đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00422 do UBND huyện D cấp cho bà Đặng Thị D ngày 23/12/2010 thì không đồng ý vì thủ tục sang tên, đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình làm việc, ông T3 và bà D thống nhất và yêu cầu sử dụng kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ cũng như kết quả định giá tài sản tranh chấp đã được Tòa án thực hiện để giải quyết vụ án, cụ thể: Phần đất tranh chấp có

tổng diện tích là 5.875 m^2 thuộc thửa đất mới số 122 (một phần thửa đất số 119), tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo mảnh trích đo thửa đất tranh chấp số 22-2014 ngày 11/6/2014 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D và biên bản xem xét, thẩm định tài sản tranh chấp ngày 03/12/2015 của TAND huyện D. Trị giá phần đất có diện tích 5.875 m^2 tranh chấp là 403.580.000 đồng, tài sản trên đất là 103.690.000 đồng theo kết quả định giá đất và tài sản tranh chấp ngày 12/6/2014 của Hội đồng định giá thực hiện.

Trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng K thì ông T3 và bà D có ý kiến: Ngày 22/4/2011, ông T3 và bà D có ký kết hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 22576/HĐTD/Th-TN/TCB-PMH tại Ngân hàng TK – Chi nhánh PMH để vay số tiền 900.000.000 đồng, mục đích vay để chăn nuôi gia súc, thời hạn vay 120 tháng và có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00422 ngày 23/12/2010 do UBND huyện D cấp cho bà Đặng Thị D. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện hợp đồng phía ông T3 và bà D có vi phạm về thời hạn thanh toán với lý do là việc làm ăn bị thua lỗ nên chưa có khả năng thanh toán cho phía Ngân hàng và mới chỉ thanh toán được số tiền gốc là 135.000.000 đồng. Hiện nay, Ngân hàng K yêu cầu ông T3 và bà D phải trả số tiền gốc đã vay là 765.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 22576/HĐTD/TH-TN/TCB-PMH thì ông T3 và bà D đồng ý thanh toán cho Ngân hàng.

Chứng cứ ông T3 và bà D cung cấp để chứng minh cho ý kiến của mình: Bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00422 ngày 23/12/2010 do UBND huyện D cấp cho bà Đặng Thị D; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00686 QSDĐ/QĐ-UB ngày 31/12/2001 cấp cho hộ (ông, bà) Nguyễn Văn T3 bản sao sổ hộ khẩu gia đình; các bản tự khai, đơn xin giải quyết vắng mặt.

**** Theo đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 18/7/2014, đơn khởi kiện độc lập bổ sung ngày 16/12/2015, đơn xin sửa đổi, bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 28/9/2017, các bản tự khai, biên bản làm việc, biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa, đại diện TK (ông H) trình bày:***

Ông H thống nhất với lời trình bày của vợ chồng ông T3 và bà D về việc ngày 21/4/2011, giữa Ngân hàng K – Chi nhánh PMH với ông T3 và bà D đã ký kết hợp đồng tín dụng số 22576/HĐTD/TH-TN/TCB-PMH để vay số tiền 900.000.000 đồng. Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng trên, hai bên đã ký kết hợp đồng thế chấp tài sản số 22576/HĐTC-BĐS/TCB-PMH ngày 22/4/2011, hợp đồng được công chứng theo quy định tại Văn phòng công chứng TU, theo đó ông T3 và bà D đã thế chấp cho Ngân hàng K toàn bộ phần đất có diện tích 22.916 m^2 thuộc thửa đất số 119, tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00422 ngày 23/12/2010 do bà Đặng Thị D đứng tên. Hiện tại phía ông T3 và bà D đã vi phạm hợp đồng tín dụng trên và Ngân hàng K đã ra Thông báo

479/TB/2013AMCMN ngày 20/8/2013 về việc vi phạm nghĩa vụ và thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện.

Theo đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 18/7/2014 và đơn khởi kiện độc lập bổ sung ngày 16/12/2015 thì Ngân hàng K yêu cầu ông T3 và bà D phải trả tổng số tiền vay còn thiếu tính đến ngày 16/12/2015 là 1.129.490.719 đồng (bao gồm tiền vay gốc 765.000.000 đồng và tiền nợ lãi 526.490.719 đồng) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 17/12/2015 cho đến khi thanh toán hết nợ trên số nợ gốc còn thiếu theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 22576/HĐTD/TH-TN/TCB-PMH ngày 21/4/2011. Trường hợp ông T3 và bà D không trả được nợ hoặc thực hiện không đúng thì Ngân hàng K có quyền yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Ngày 28/9/2017, Ngân hàng K có đơn sửa đổi, bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện với yêu cầu ông T3 và bà D phải trả số tiền nợ còn thiếu gồm cả nợ gốc và nợ lãi đến ngày 25/9/2017 là 1.714.373.171 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 26/9/2017 cho đến khi thanh toán hết nợ trên nợ gốc còn thiếu theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 22576/HĐTD/TH-TN/TCB-PMH ngày 21/4/2011; trường hợp ông T3 và bà D không trả được nợ hoặc thực hiện không đúng thì Ngân hàng K có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi một phần tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, cụ thể là phần đất có diện tích 16.143,4 m^2 thuộc một phần thửa đất số 119, tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 371-2017 ngày 12/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D; Ngân hàng K rút yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích 6.772,6 m^2 (qua đo đạc thực tế có diện tích 5.875 m^2) thuộc một phần thửa đất số 119, tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00422 ngày 23/12/2010 cho bà Đặng Thị D.

Tại phiên tòa, Ngân hàng K xin rút một phần yêu cầu khởi kiện không tranh chấp đối với số tiền nợ lãi quá hạn là 309.902.608 đồng theo hợp đồng tín dụng số 22576/HĐTD/TH-TN/TCB-PMH ngày 21/4/2011 và không yêu cầu phát mãi tài sản là phần đất và tài sản trên đất có diện tích 6.772,6 m^2 thuộc một phần thửa đất số 119, tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00422 ngày 23/12/2010 cho bà Đặng Thị D. Ngân hàng TMCP K chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T3 và bà D phải có trách nhiệm thanh toán số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 20/12/2017 là 1.465.512.421 đồng (trong đó số tiền vay gốc là 765.000.000 đồng và tiền lãi là 700.512.421 đồng); trường hợp bà D và ông T3 không thực hiện việc thanh toán nợ hoặc thực hiện việc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng K có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên phát mãi đối với tài sản thế chấp để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất có diện tích 16.143,4 m^2 thuộc một phần thửa đất số 119, tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 371-2017 ngày 12/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D. Riêng, việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông T3 và bà

D đối với phần đất có diện tích 5.875 m^2 thuộc một phần thửa 119 thì phía Ngân hàng K đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết vụ việc.

Ngân hàng K đồng ý sử dụng mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý tranh chấp số 371-2017 ngày 12/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để làm cơ sở giải quyết vụ án. Về trị giá tài sản, phía Ngân hàng K thống nhất với kết quả định giá trước đây để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Chứng cứ Ngân hàng K cung cấp để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện độc lập: Đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 18/7/2014; đơn khởi kiện ngày 16/12/2015; đơn xin sửa đổi, bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 28/9/2017; hồ sơ pháp lý của K; các văn bản ủy quyền; bản sao hợp đồng tín dụng số 22576/HĐTD/TH-TN/TCB-PMH ngày 21/4/2011; bản sao hợp đồng thế chấp số 22576/HĐTC-BĐS/TCB-PMH ngày 22/4/2011; các bản tự khai, bảng tính lãi.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện D có ý kiến:***

Tại văn bản số 927/UBND-NC ngày 08/9/2014, văn bản số 877/UBND-NC ngày 11/8/2016 và văn bản số 679/UBND-NC ngày 27/6/2017, UBND huyện D có ý kiến:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất số vào sổ CH00422 ngày 23/12/2010 do UBND huyện D, tỉnh Bình Dương cấp cho cá nhân bà Đặng Thị D là đúng trình tự thủ tục quy định tại khoản 1 Điều 23 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ và Điều 29 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Số thửa và diện tích khi cấp quyền sử dụng đất căn cứ vào bản trích đo bản đồ địa chính ngày 16/9/2010 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện D. Văn bản thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất từ hộ gia đình ông T3 sang cá nhân bà D do UBND xã L, huyện D xác nhận, việc thiếu thành viên hộ là bà Nguyễn Thị Thu T4 trong văn bản thỏa thuận là do thiếu sót của UBND xã L, huyện D.

Căn cứ vào hồ sơ gốc cấp quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Đặng Thị D thì cơ quan chuyên môn (Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường) không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 6000 m^2 giữa bà D và ông T3 cho ông T do: Khi làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà D và ông T3 không cung cấp giấy tay mua bán và không chỉ đúng ranh giới sử dụng đất (do đã bán một phần 6000 m^2 cho ông T); sau chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng (bằng giấy tay) bà D, ông T3 và ông T đã không tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai; trong quá trình cấp đổi quyền sử dụng đất cho bà D thì ông T cũng không có ý kiến gì. Không xác định được ai là người tiến hành trồng 413 cây cao su trên phần đất tranh chấp.

Hộ (ông, bà) Nguyễn Văn T3 khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00686 QSDĐ/QĐ-UB ngày 31/12/2001, bao gồm các thành viên: Bà

Đặng Thị D, sinh năm 1957-Chủ hộ; ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1959, quan hệ với chủ hộ: Chồng; bà Nguyễn Thị Thu T4, sinh năm 1975, quan hệ với chủ hộ: Con; bà Nguyễn Thị Mỹ T5, sinh năm 1984, quan hệ với chủ hộ: Con; ông Nguyễn Thành T6, sinh năm 1990, quan hệ với chủ hộ: Con.

Theo mảnh trích đo thửa đất tranh chấp số 22-2014 ngày 11/6/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện D thì thửa đất số 122 diện tích 5.875 m^2 thuộc một phần thửa đất số 119, tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại Ấp T, xã L, huyện D.

Theo Luật đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành quy định đối với việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì không phải ban hành quyết định. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng căn cứ kết quả thẩm tra, xác minh và các quy định của pháp luật để giải quyết việc ông T yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00422 ngày 23/12/2010 của UBND huyện Dầu Tiếng cấp cho bà Đặng Thị D.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện D cung cấp: Văn bản số 927/UBND-NC ngày 08/9/2014 của UBND huyện D (kèm theo hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); văn bản số 877/UBND-NC ngày 11/8/2016; 01 văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 27/6/2017.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T6 có ý kiến:***

Ông T6 có quan hệ là con ruột và chung hộ khẩu với ông T3 và bà D. Về nội dung vụ án, ông T6 thống nhất với lời trình bày của ông T3 và bà D và không có yêu cầu, tranh chấp gì khác. Ông T6 yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông M, bà T4 và bà T5 có ý kiến:***

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông M, bà T4 và bà T5 biết và thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông M, bà T4 và bà T5 được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do nên không thu thập được ý kiến.

**** Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có ý kiến:***

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/3/2004 giữa ông T với ông T3 và bà D là hợp đồng được viết giấy tay, không được công chứng, chứng thực đúng mẫu, đúng hướng dẫn theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ngay sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông T đã nhận đất, khai phá, trồng cây cao su, tầm vông, tràm bông vàng trên đất và quản lý, sử dụng cho đến nay; ông T3 và bà D đã nhận đầy đủ tiền. Căn cứ điểm b3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy

tay lập ngày 16/3/2004 có hiệu lực pháp luật. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T và giao cho ông T được quyền sử dụng phần đất có diện tích 5.875 m^2 thuộc một phần thửa đất số 119, tờ bản đồ số 54 được UBND huyện Dầu Tiếng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00422 ngày 23/12/2010 cho bà Đặng Thị D.

**** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng (ông Thịnh) có ý kiến:***

Quá trình tố tụng cũng như diễn biến tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ, hòa giải, xét xử đúng trình tự, thủ tục tố tụng. Tại phiên tòa đã có mặt nguyên đơn ông T; đại diện nguyên đơn ông T1; người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là bà T2; ông H đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng TK. Bị đơn ông T3 và bà D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông T6 và UBND huyện D đã có đơn xin giải quyết vắng mặt nên giải quyết vắng mặt. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà T4, bà T5 và ông M được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Người làm chứng ông Phạm Như Q và ông Phạm Thành T7 vắng mặt nhưng lời khai của họ đã rõ, không ảnh hưởng đến kết quả giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử, xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán vi phạm thời gian chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử, khi có quyết định xét xử còn vi phạm thời gian chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ngân hàng K đối với bị đơn ông T3 và bà D.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ. Sau khi nghe lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định,

[1] Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông T; đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông T1; người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà T2; ông H đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng K có mặt. Bị đơn ông T3, bà D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện D, ông T6 có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà T4, bà T5 và ông M được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần hai nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Theo đơn khởi kiện ngày 17/4/2014, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 26/6/2014, đơn yêu cầu ngày 17/7/2014, đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 13/9/2017, nguyên đơn ông T khởi kiện yêu cầu bị đơn ông T3 và bà

D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay ngày 16/3/2004; yêu cầu được công nhận quyền sử dụng với phần đất theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích 5.875 m^2 thuộc một phần thửa đất số 119 (thửa đất mới số 122), tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương là của ông T; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BD 166063 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00422 ngày 23/12/2010 do UBND huyện D cấp cho bà Đặng Thị D và tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp số 22576/HĐTC-BĐS/TCB-PMH ngày 22/4/2011 giữa ông T3 và bà D với Ngân hàng K. Bị đơn ông T3 và bà D xác nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nguyên đơn ông T trình bày, đồng ý tiếp tục hợp đồng và tách quyền sử dụng đất cho phía ông T nhưng sẽ thực hiện sau khi thực hiện xong việc trả nợ cho Ngân hàng K. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng K yêu cầu bị đơn ông T3 và bà D thanh toán tổng số tiền đã vay tạm tính đến ngày 20/12/2017 là 1.465.512.421 đồng và tiền lãi phát sinh trên nợ gốc còn thiếu theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 22576/HĐTD/TH-TN/TCB-PMH ngày 21/4/2011 kể từ ngày 21/12/2017 cho đến khi thanh toán hết nợ và được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Căn cứ quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; mục 5 Điều 1 của Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện D. Quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng dân (tín dụng).

[3] Tại phiên tòa, nguyên đơn ông T tự nguyện xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 166063 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00422 ngày 23/12/2010 do UBND huyện D cấp cho bà Đặng Thị D và không yêu cầu tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp số 22576/HĐTC-BĐS/TCB-PMH ngày 22/4/2011 giữa ông T3 và bà D với Ngân hàng TK, không tranh chấp tài sản có trên đất. Nguyên đơn ông T chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/3/2004 giữa ông T với ông T3 và bà D là có hiệu lực và đồng thời công nhận phần đất có diện tích 5.875 m^2 thuộc một phần thửa đất số 119 (theo thửa đất mới 122), tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương là của ông T. Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TK xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, không tranh chấp đối với số tiền nợ lãi quá hạn là 309.902.608 đồng theo hợp đồng tín dụng số 22576/HĐTD/TH-TN/TCB-PMH ngày 21/4/2011 và không yêu cầu phát mãi tài sản là phần đất và tài sản trên đất có diện tích 6.772,6 m^2 thuộc một phần thửa đất số 119, tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00422 ngày 23/12/2010 cho bà Đặng Thị D. Ngân hàng TK chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T và bà D phải có trách nhiệm thanh toán số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 20/12/2017 là 1.465.512.421 đồng (trong đó số tiền vay gốc là 765.000.000 đồng và tiền lãi là 700.512.421 đồng); trường hợp bà D và

ông T3 không thực hiện việc thanh toán nợ hoặc thực hiện việc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TK có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên phát mãi đối với tài sản thế chấp để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất có diện tích 16.143,4 m^2 thuộc một phần thửa đất số 119, tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 371-2017 ngày 12/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của các đương sự là sự tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại các Điều 5, 71, 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ngày 16/3/2004, giữa nguyên đơn ông T và vợ chồng bị đơn ông T3 và bà D ký thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng một phần đất có diện tích khoảng 06 sào (6.000 m^2) tọa lạc tại Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá là 14.400.000 đồng. Qua đo đạc thực tế theo mảnh trích đo thửa đất tranh chấp số 22-2014 ngày 11/6/2014 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D thì phần đất có diện tích 5.875 m^2 thuộc một phần thửa đất số 119 (thửa đất mới 122), tờ bản đồ số 54 được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00422 ngày 23/12/2010 cho bà Đặng Thị D. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên lập giấy viết tay vào ngày 16/3/2004 có chữ ký xác nhận của các bên và có người làm chứng là ông Phạm Thành T7 và ông Phạm Như Q. Quá trình làm việc, nguyên đơn ông T, bị đơn ông T3 và bà D cùng những người làm chứng đều thừa nhận có việc chuyển nhượng này, sau khi ký hợp đồng thì các bên đương sự đã thanh toán đủ tiền, bị đơn ông T3 và bà D giao đất ngay và nguyên đơn ông T sử dụng trồng các loại cây trồng cho đến nay, đây là tình tiết được các bên đương sự thừa nhận nên không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Tại văn bản số 927/UBND-NC ngày 08/9/2014 và văn bản số 877/UBND-NC ngày 11/8/2016, UBND huyện D xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất số vào sổ CH00422 ngày 23/12/2010 là cấp cho cá nhân bà Đặng Thị D và đúng trình tự thủ tục quy định tại khoản 1 Điều 23 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ và Điều 29 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

[6] Sau nhiều lần nguyên đơn ông T yêu cầu bị đơn ông T3 và bà D thực hiện tách quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện được do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được bị đơn ông T3 và bà D thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TKk. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/3/2004 giữa nguyên đơn ông T với bị đơn ông T3 và bà D là hợp đồng giấy tay, không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ngay sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng, nguyên đơn ông T đã nhận đất, khai phá, trồng cây lâu năm là cao su, tầm vông, tràm bông vàng trên đất và quản lý, sử dụng cho đến nay, bị đơn ông T3 và bà D đã nhận đầy đủ tiền và hiện nay vẫn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn

ông T. Căn cứ điểm b3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay lập ngày 16/3/2004 có hiệu lực pháp luật. Nguyên đơn ông T được quyền sử dụng phần đất có diện tích 5.875 m^2 thuộc một phần thửa đất số 119 (thửa đất mới số 122), tờ bản đồ số 54 được UBND huyện Dầu Tiếng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00422 ngày 23/12/2010 cho bà Đặng Thị D. Nguyên đơn ông T được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

[7] Xét yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng TK: Ngân hàng yêu cầu bị đơn ông T3 và bà D thanh toán số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 20/12/2017 là 1.465.512.421 đồng (trong đó số tiền vay gốc là 765.000.000 đồng và tiền lãi là 700.512.421 đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 21/12/2017 đến khi thanh toán xong các khoản nợ trên số nợ gốc đã vay còn thiếu theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 22576/HĐTD/TH-TN/TCB-PMH ngày 21/4/2011. Quá trình làm việc, bị đơn ông T3 và bà D đồng ý thanh toán số tiền vay gốc và tiền lãi phát sinh tính theo yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng TK. Việc đồng ý thanh toán toàn bộ các khoản nợ của bị đơn ông T3 và bà D là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho việc vay tài sản, ngày 22/4/2011 bị đơn ông T3 và bà D đã ký kết với Ngân hàng TK hợp đồng thế chấp tài sản số 22576/HĐTC-BĐS/TCB-PMH. Theo đó bị đơn ông T3 và bà D đã thế chấp cho Ngân hàng TK toàn bộ phần đất có diện tích 22.916 m^2 thuộc thửa đất số 119, tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00422 ngày 23/12/2010 do bà Đặng Thị D đứng tên. Theo hợp đồng, trường hợp bị đơn ông T3 và bà D không trả được nợ thì Ngân hàng TK có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tuy nhiên, tại phiên tòa đại diện Ngân hàng TK chỉ yêu cầu nếu bị đơn ông T3 và bà D không trả được nợ thì Ngân hàng TK có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là phần đất có diện tích 16.143,4 m^2 thuộc một phần thửa đất số 119, tờ bản đồ số 54 được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00422 ngày 23/12/2010 cho bà Đặng Thị D theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 371-2017 ngày 12/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng để thu hồi nợ. Việc yêu cầu của đại diện Ngân hàng Techcombank là sự tự nguyện và phù hợp pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông M, bà T4 và bà T5: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông M, bà T4 và bà T5 biết để thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên,

ông M, bà T4 và bà T5 được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không lý do nên không xem xét ý kiến.

[10] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về phần các thủ tục tố tụng cũng như về nội dung vụ án là phù hợp. Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông T về nội dung vụ án là phù hợp nên được chấp nhận.

[11] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ lần thứ nhất theo yêu cầu của nguyên đơn ông T là 3.300.277 đồng, bị đơn ông T3 và bà D phải chịu toàn bộ. Do nguyên đơn ông T đã nộp xong nên bị đơn ông T3 và bà D phải nộp để hoàn lại cho ông T.

- Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ lần thứ hai theo yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng TK là 2.216.607 đồng, bị đơn ông T3 và bà D phải chịu toàn bộ. Do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng TK đã nộp xong nên ông T3 và bà D phải nộp để hoàn lại cho TK.

- Chi phí định giá: Chi phí định giá tài sản tranh chấp là 700.000 đồng, bị đơn ông T3 và bà D phải chịu toàn bộ. Do nguyên đơn ông T đã nộp xong nên bị đơn ông T3 và bà D phải nộp để hoàn lại cho ông T.

[12] Về án phí: Bị đơn ông T3 và bà D phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng TK theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 92, 138, 147, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 26, 166, 202, 203 của Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào các Điều 50, 105, 136 của Luật đất đai năm 2003;

- Căn cứ các Điều 697, 699, 702, 715, 717, 721 của Bộ luật dân sự năm 2005.

- 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn T đối với ông Nguyễn Văn T3 và bà Đặng Thị D về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất.

1.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay lập ngày 16/3/2004 giữa ông Dương Văn T đối với ông Nguyễn Văn T3 và bà Đặng Thị D có hiệu lực pháp luật.

1.2. Ông Dương Văn T được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích đất 5.875 m^2 thuộc một phần thửa đất số 119 (thửa đất mới số 122), tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại Ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (khu đất có sơ đồ bản vẽ kèm theo). Khu đất có tứ cận như sau:

- Phía Đông: Giáp với đường đất;

- Phía Tây: Giáp với thửa đất số 119;

- Phía Bắc: Giáp đường đất;

- Phía Nam: Giáp thửa đất số 67, 113.

Tài sản trên đất gồm có: 413 cây cao su trồng năm 2004; 07 bụi tầm vông trồng năm 2004, 01 cây tràm có đường kính 25cm nhưng ông T không tranh chấp.

1.3. Ông Dương Văn T được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn T đối với ông Nguyễn Văn T3 và bà Đặng Thị D về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BD 166063 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00422 ngày 23/12/2010 do UBND huyện D cấp cho bà Đặng Thị D và yêu cầu tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp số 22576/HĐTC-BĐS/TCB-PMH ngày 22/4/2011 giữa ông T3 và bà D với Ngân hàng TMCP K.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP TK đối với ông Nguyễn Văn T3 và bà Đặng Thị D.

3.1. Buộc ông Nguyễn Văn T3 và bà Đặng Thị D phải liên đới thanh toán cho Ngân hàng TMCP K tổng số tiền đã vay tạm tính đến ngày 20/12/2017 là 1.465.512.421 đồng (một tỷ bốn trăm sáu mươi lăm triệu năm trăm mười hai ngàn bốn trăm hai mươi mốt đồng), trong đó số tiền vay gốc là 765.000.000 đồng (bảy trăm sáu mươi lăm triệu đồng) và tiền lãi là 700. 512.421 đồng (bảy trăm triệu năm trăm mười hai ngàn bốn trăm hai mươi mốt đồng).

3.2. Kể từ ngày 21/12/2017 cho đến khi thanh toán hết số tiền nợ trên, ông Nguyễn Văn T3 và bà Đặng Thị D phải liên đới thanh toán cho Ngân hàng TMCP K số tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc đã vay còn thiếu theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 22576/HĐTD/TH-TN/TCB-PMH ngày 21/4/2011.

3.3. Trường hợp ông Nguyễn Văn T3 và bà Đặng Thị D không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền trên thì Ngân hàng TMCP K có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện D xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là phần đất có diện tích 16.143,4 m^2 thuộc một phần thửa đất số 119, tờ bản đồ số

54 tọa lạc tại Ấp T, xã L, huyện D được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00422 ngày 23/12/2010 cho bà Đặng Thị D theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 371-2017 ngày 12/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D (khu đất có sơ đồ bản vẽ kèm theo) theo hợp đồng thế chấp tài sản số 22576/HĐTC-BĐS/TCB-PMH ngày 22/4/2011.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K về việc không tranh chấp đối với ông Nguyễn Văn T3 và bà Đặng Thị D các yêu cầu sau:

4.1. Ngân hàng TMCP K không tranh chấp đối với số tiền nợ lãi quá hạn là 309.902.608 đồng (ba trăm lẽ chín triệu chín trăm lẻ hai nghìn sáu trăm lẻ tám đồng) theo hợp đồng tín dụng số 22576/HĐTD/TH-TN/TCB-PMH ngày 21/4/2011.

4.2. Ngân hàng TMCP K không yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là phần đất và tài sản trên đất có diện tích 6.772,6 m^2 thuộc một phần thửa đất số 119, tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại Ấp T, xã L, huyện D được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00422 ngày 23/12/2010 cho bà Đặng Thị D.

5. Chi phí tố tụng:

5.1. Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ:

- Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ lần thứ nhất theo yêu cầu của nguyên đơn ông T là 3.300.277 đồng (ba triệu ba trăm nghìn hai trăm bảy mươi bảy đồng), bị đơn ông T3 và bà D phải chịu toàn bộ. Do nguyên đơn ông T đã nộp xong nên bị đơn ông T3 và bà D phải nộp để hoàn lại cho ông T.

- Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ lần thứ hai theo yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng TMCP K là 2.216.607 đồng (hai triệu hai trăm mười sáu nghìn sáu trăm lẻ bảy đồng), bị đơn ông T3 và bà D phải chịu toàn bộ. Do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đã nộp xong nên ông T3 và bà D phải nộp để hoàn lại cho Ngân hàng TMCP K.

5.2. Chi phí định giá: Chi phí định giá tài sản tranh chấp là 700.000 đồng (bảy trăm nghìn đồng), bị đơn ông T3 và bà D phải chịu toàn bộ. Do nguyên đơn ông T đã nộp xong nên bị đơn ông T3 và bà D phải nộp để hoàn lại cho ông T.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Ông Nguyễn Văn T3 và bà Đặng Thị D phải chịu toàn bộ số tiền 55.965.373 đồng (năm mươi lăm triệu chín trăm sáu mươi lăm nghìn ba trăm bảy mươi ba đồng).

6.2. Hoàn trả cho ông Dương Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) theo biên lai thu số AB/2013/01831 ngày 22/4/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

6.3. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.178.150 đồng (hai mươi mốt triệu một trăm bảy mươi tám nghìn một trăm năm mươi đồng) theo biên lai thu số AA/2013/03962 ngày 14/8/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án (ngày 28/12/2017).

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CC THA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

Phạm Minh Đồng