

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG HỒ
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 02/2020/DS-ST

Ngày: 15/01/2020

V/v: Tranh chấp hợp đồng

Vay tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG HỒ, TỈNH VĨNH LONG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa:* bà Đặng Thị Ánh Bình

- *Các hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Văn Tiếp

2. Ông Nguyễn Phương Thanh

- *Thư ký phiên tòa:* bà Trần Mỹ Huyền, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Hồ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ tham gia phiên tòa:* bà Nguyễn Hồng Phần - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Hồ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 128/2019/TLST-DS ngày 20 tháng 6 năm 2019, về tranh chấp hợp đồng vay tài sản, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 134/2019/QĐXXST - DS ngày 10 tháng 12 năm 2019 và quyết định hoãn phiên tòa ngày 27/12/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (viết tắt Agribank). Địa chỉ: số 2, đường Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, TP. Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: ông Trịnh Ngọc Khánh, chức vụ: chủ tịch hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Văn Hiền, chức vụ: phó Giám đốc chi nhánh huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 05/8/2019) (có mặt).

2. *Bị đơn*: ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1955. Địa chỉ: ấp An Th, xã Phú Đ, huyện Long H, tỉnh Vĩnh L (vắng mặt).

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

3.1. Bà Thái Kim T, sinh năm 1958. Địa chỉ: ấp An Tha, xã Phú Đ, huyện Long H, tỉnh Vĩnh L (vắng mặt).

3.2. Bà Trần Thị Ngh, sinh năm 1954. Địa chỉ: ấp An Th, xã Phú Đ, huyện Long H, tỉnh Vĩnh L (có mặt).

3.3. Anh Thái Văn B, sinh năm 1977. Địa chỉ: ấp An Th, xã Phú Đ, huyện Long H, tỉnh Vĩnh L (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Văn Hiền là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Agribank Việt Nam trình bày:

Ngày 07/12/2016 Agribank chi nhánh huyện Long Hồ có ký Hợp đồng cấp tín dụng số 7304LAV201608259 với hộ ông Nguyễn Văn B và bà Thái Kim T, do ông Nguyễn Văn B làm đại diện vay số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Mục đích sử dụng tiền vay là nuôi bò, chăm sóc vườn, làm ruộng, mua bán nhỏ. Phương thức cho vay theo hạn mức tín dụng. Thời hạn cho vay 36 tháng, kỳ hạn trả nợ tùy thuộc vào đối tượng vay được thỏa thuận trên từng giấy nhận nợ. Theo giấy nhận nợ ngày 08/12/2016 thì thời hạn vay 13 tháng, tức đến ngày 07/01/2018 là hạn trả nợ cuối cùng. Lãi suất cho vay 11%/năm, lãi suất quá hạn 16.5%/năm. Hạn trả ngày 07/01/2018.

Thực hiện nghĩa vụ đảm bảo tiền vay bằng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7304LCL201604792, ngày 07/12/2016 đã được ký kết giữa Agribank Chi nhánh huyện Long Hồ và ông Nguyễn Văn B và bà Thái Kim T. Gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn với đất như sau:

-Thửa số 744, diện tích 1.000m², đất thổ quả, tọa lạc ấp An Thành, xã Phú Đức, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp ngày 10/10/1995.

-Thửa số 263 tờ bản đồ số 16, diện tích 1.685,2m², đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp An Thành, xã Phú Đức, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long do UBND huyện Long Hồ cấp ngày 31/12/2014 do ông Nguyễn Văn B và bà Thái Kim T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi vay tiền ông Nguyễn Văn B và bà Thái Kim T không trả lãi theo hợp đồng tín dụng, ngày đến hạn trả nợ gốc là 07/01/2018 cũng không trả.

Tính đến hết ngày 15/5/2019 tổng dư nợ của ông Nguyễn Văn B tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) tại Agribank chi nhánh huyện Long Hồ là 254.327.778 đồng, bao gồm:

- Nợ gốc: 200.000.000 đồng.
- Nợ lãi trong hạn 24.200.000đ.
- Nợ lãi quá hạn: 30.127.778đ.

Agribank chi nhánh huyện Long Hồ đã nhiều lần trực tiếp và có văn bản yêu cầu bà Thái Kim T và ông Nguyễn Văn B thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng cấp tín dụng số: 7304LAV201608259, ngày 07/12/2016, ông B và bà T đã cam kết rất nhiều lần nhưng vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không phối hợp xử lý tài sản bảo đảm để trả nợ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Agribank, gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn của nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của Agribank.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ thì thửa đất số 263 tờ bản đồ số 16, diện tích 1.685,2m², đất chuyên trồng lúa nước, hiện nay bà Trần Thị Ngh đang canh tác, bà Trần Thị Ngh cung cấp tờ hợp đồng bán đất ruộng ngày 03/9/2005 ký với ông B bà T, nhưng chỉ làm giấy tay và không làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật.

Căn cứ các nội dung nêu trên Agribank yêu cầu Tòa án tuyên buộc như sau:

Ông Nguyễn Văn B và bà Thái Kim T phải thực hiện nghĩa vụ trả cho Agribank toàn bộ số tiền nợ gốc: 200.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 24.200.000đ, nợ lãi quá hạn: 30.127.778đ và phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng cho đến ngày thực tế ông B, bà T trả hết nợ gốc.

Nếu ông Nguyễn Văn B và bà Thái Kim T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi Bản án quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý phát mãi tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp số: 7304LCL201604792 ngày 07 tháng 12 năm 2016 đã được ký kết để thu hồi nợ.

Vô hiệu tờ hợp đồng bán đất ruộng ngày 03/9/2005 giữa hộ ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị Ngh.

Việc ông Nguyễn Văn B chuyển nhượng thửa đất số 263 tờ bản đồ số 16, diện tích 1.685,2m², đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp An Thành, xã Phú Đức, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long cho bà Trần Thị Ngh là không hợp pháp, vì thửa đất này đang thế chấp Ngân hàng. Nếu ông B và bà T không trả nợ Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản để thu hồi nợ. Nếu bà Ngh muốn kiện ông Nguyễn Văn B và bà Thái Kim T thì kiện bằng vụ kiện khác.

- *Bị đơn* ông Nguyễn Văn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Kim T trực tiếp nhận thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp và hòa giải hai lần của Tòa án nhưng đều vắng mặt không có lý do nên không tiến hành hòa giải được.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngh trình bày:

Nguồn gốc thửa đất ruộng hiện nay bà đang canh tác là của ông Nguyễn Văn B và bà Thái Kim T bán cho ông Phạm Văn B, ông Phạm Văn B bán lại cho ông Trương Minh Ch (trước đây ở cùng ấp nay ông Chánh bỏ nhà đi đâu không rõ). Đến năm 2005 ông Ch bán lại cho bà với số tiền 22.000.000đ (hai mươi hai triệu đồng), bà giao tiền cho ông Ch, nhưng do ông Nguyễn Văn B đang đứng tên quyền sử dụng đất nên ngày 03/9/2005 bà ký tờ hợp đồng bán đất ruộng với ông Nguyễn Văn B và bà Thái Kim T, không biết số thửa, diện tích ghi trong giấy mua bán là 1.800m², đất ruộng 2L, không có số thửa, tọa lạc ấp An Thành, xã Phú Đức, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Khi bà mua của ông Ch chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Ch dẫn bà đến nhà gặp ông và bà T, nhưng ông B không có ở nhà còn bà T hứa khi nào được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ sang tên cho bà. Nhưng khi ông B và bà T có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đem thế chấp vay tiền ngân hàng. Nếu ông và bà T không trả nợ Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản bà không đồng ý giao thửa đất số 263, tờ bản đồ 16, diện tích 1.685,2m² cho Ngân hàng, vì bà mua của ông Ch canh tác từ tháng 9/2005 đến nay. Đối với ông Trương Minh Ch bỏ nhà đi đâu không biết nên không cung cấp được địa chỉ của ông Ch cho Tòa án. Bà không yêu cầu ông B và bà T trả số tiền 22.000.000đ, vì ông B và bà T không nhận tiền của bà mà do ông Trương Minh Ch nhận tiền. Nay bà yêu cầu ông Nguyễn Văn B và bà Thái Kim T phải trả nợ cho Ngân hàng để bà được tiếp tục sử dụng đất. Bà không đồng ý vô hiệu tờ hợp đồng bán đất ruộng ngày 03/9/2005 giữa bà và ông Nguyễn Văn B, bà Thái Kim T, Thái Văn B. Trong vụ án này bà không có yêu cầu độc lập

Ngày 02/10/2019 và ngày 01/12/2019 Tòa án kết hợp với UBND xã Phú Đức tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với 02 thửa đất mà ông B và bà T đang thế chấp cho Ngân hàng, phía ông B và bà T trực tiếp nhận các thông báo của Tòa án nhưng vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì mới. Đại diện nguyên yêu cầu ông Ba và bà Tùng trả tiền gốc 200.000.000đ và tiền lãi tính từ ngày vay đến ngày xét xử 15/01/2020 là 91.880.556đ, trong đó lãi trong hạn 69.300.000đ, lãi quá hạn 22.580.556 và yêu cầu trả lãi cho đến khi thanh toán xong nợ gốc theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Nếu ông B và bà Tu không trả nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Yêu cầu vô hiệu tờ mua bán đất ruộng ngày 03/9/2005 giữa hộ ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị Ngh.

Bị đơn ông Nguyễn Văn B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Kim T và anh Thái Văn B đã trực tiếp nhận giấy triệu tập tham gia phiên Tòa hai lần của Tòa án, nhưng đều vắng không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngh nộp 01 biên lai thu tiền chữ bị mờ không đọc được nội dung, 01 tờ tự thuận ngày 13/11/1993, 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 9/11/1995, 01 biên bản xác minh ngày 9/11/1995, 01 tờ bán đất ngày 18/6/2002, 01 tờ hợp đồng bán đất ruộng ngày 3/9/2005 (tất cả đều là bản gốc) (trong thời gian HĐXX nghị án, bà Ngh có đơn xin nhận lại toàn bộ các tài liệu này). Bà Ngh không đồng ý vô hiệu tờ hợp đồng bán đất ruộng ngày 03/9/2005 giữa bà và ông Nguyễn Văn B, bà Thái Kim T, Thái Văn B. Yêu cầu ông Nguyễn Văn B và bà Thái Kim T phải trả nợ cho Ngân hàng để bà được tiếp tục sử dụng đất. Bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Đối với ông Trương Minh Ch thì bà đồng ý khởi kiện bằng vụ án khác.

-Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà Trần Thị Ngh:

Bà Ngh không đồng ý yêu cầu phát mãi tài sản là thửa đất số 263 tờ bản đồ số 16, diện tích 1.685,2m², đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp An Thành, xã Phú Đức, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long, vì bà Ngh đã mua vào năm 2005 và quản lý, sử dụng cho đến nay. Tòa án cũng đã thu thập tài liệu có trong hồ sơ là một tờ mua bán đất ruộng lập ngày 03/9/2005 giữa hộ ông Nguyễn Văn Ba và bà Trần Thị Ngh; 01 tờ tự thuận sang nhượng giữa ông Nguyễn Văn B, bà Thái Kim T và ông Phạm Văn B với số vàng 09 chỉ; 01 tờ bán đất giấy tay giữa ông Phạm Văn B và con rể là Ch diện tích 1.800m²; 01 tờ bán đất giữa bà N và Trương Minh Ch 12 triệu đồng, tất cả các tài liệu này phù hợp với lời trình bày của bà Ngh. Ông Nguyễn Văn B, bà Thái Thái Kim T và anh Thái Văn B có lập tờ mua bán đất ruộng với bà Ngh 22.000.000đ. Bà Ngh đang quản lý biên lai thu lệ phí cấp quyền sử dụng đất. Do bà Ngh không am hiểu pháp luật nên không biết để làm thủ tục chuyển nhượng. Bà Ngh có báo chính quyền địa phương, nhưng không biết vì sao ông Ba và bà Tùng vẫn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp giấy phía bị đơn không giao cho bà Ngh để sang tên, không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định mà lại thế chấp vay vốn Ngân hàng. Việc xem xét thẩm định cho vay của Ngân hàng không đúng, chưa đảm bảo, nếu phát mãi tài sản sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Ngh, vì vậy đề nghị HĐXX xem xét bảo vệ quyền lợi cho bà Ngh.

-Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa: sau khi tòa án thụ lý vụ án, tiến hành thu thập chứng cứ giải quyết cho đến khi đưa vụ án ra xét xử tại phiên tòa hôm nay Thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đầy đủ theo đúng trình tự thủ tục của pháp luật tố tụng dân sự quy định.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: căn cứ vào các Điều 8, 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; các Điều 124 và 134 Bộ luật dân sự 2005; các Điều 323, 466 Bộ luật dân sự 2015; Điều 147, 157 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH/14 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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- chi nhánh huyện Long Hồ.

Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Thái Kim T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tiền nợ gốc 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) và lãi 91.880.556đ và trả lãi phát sinh đến khi ông B, bà T thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng.

Vô hiệu giấy tay mua bán đất ruộng giữa ông Nguyễn Văn B và Trần Thị Ngh ngày 03/9/2005 có xác nhận của BND ấp An Thành.

Trong trường hợp ông B và bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất số 744, loại thổ quả do ông Nguyễn Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và buộc bà Ngh giao thửa đất số 263, loại đất lúa, diện tích 1.685,2m² do ông Nguyễn Văn B và bà Thái Kim T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cùng tọa lạc tại ấp An Thành, xã Phú Đức, huyện Long Hồ để bán đấu giá thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp tài sản số 7304LCL201604792 ngày 07/12/2016.

Về án phí: Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Thái Kim T có nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm là 14.594.000đ và 300.000đ do vô hiệu hợp đồng.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Thái Kim T nộp là 900.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về tố tụng:

[1] Bị đơn ông Nguyễn Văn B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Kim T, anh Thái Văn B đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai, nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về quan hệ pháp luật: vào ngày 07/12/2016 Ngân hàng Agribank Việt Nam - chi nhánh huyện Long Hồ và ông Nguyễn Văn B đã ký kết HĐTD số 7304 – LAV-2016 08259. Mục đích sử dụng tiền vay là nuôi bò, chăm sóc vườn, làm ruộng và mua bán nhỏ. Hợp đồng đã được hai bên giao kết thực hiện trước ngày 01/01/2017, vì vậy áp dụng các Điều luật của Bộ luật dân sự 2005 để giải quyết vụ án và quan hệ pháp luật là hợp đồng vay tài sản.

Về nội dung:

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, xét thấy:

Theo hợp đồng tín dụng số HĐTD số 7304 -LAV-201608259 ngày 07/12/2016 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn Ba, theo đó bị đơn đã vay số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), hợp đồng được lập thành văn bản ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn là hoàn toàn tự nguyện, tuân thủ các quy định của pháp luật

khi giao kết hợp đồng là hợp pháp được quy định tại các Điều 342, 343, 471, 715 Bộ luật dân sự 2005. Để đảm bảo nợ vay, ông Nguyễn Văn Ba và bà Thái Kim Tùng ký kết với Ngân hàng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7304-LCL-201604792, ngày 07/12/2016 (hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Phú Đức) gồm:

-Thửa số 744, tờ bản đồ 0007, diện tích 1.000m², đất thổ quả, tọa lạc ấp An Thành, xã Phú Đức, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long do Nguyễn Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp ngày 10/10/1995.

-Thửa số 263 tờ bản đồ số 16, diện tích 1.685,2m², đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp An Thành, xã Phú Đức, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Văn B và bà Thái Kim T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp ngày 31/12/2014.

Như vậy kể từ ngày xác lập hợp đồng tín dụng cho đến nay phía bị đơn không thực hiện bất cứ điều khoản nào trong hợp đồng, không đóng lãi tháng nào, đến hạn trả nợ cũng không trả vốn. Phía bị đơn đã vi phạm hợp đồng, không thanh toán nợ cho nguyên đơn. Dư nợ tính đến ngày 15/01/2020 là 291.880.556đ, trong đó nợ gốc 200.000.000đ, nợ lãi trong hạn 69.300.000đ, lãi quá hạn 22.580.556đ. Vì vậy buộc ông Ba và bà Tùng phải trả cho Ngân hàng vốn và lãi 291.880.556đ,

[2] Xét yêu cầu của Ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp, Hội đồng xét xử xét thấy: Tài sản mà ông Ba và bà Tùng thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo nợ vay theo hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 7304-LCL-201604792, ngày 07/12/2016, gồm:

-Thửa số 744, tờ bản đồ 0007, diện tích 1.000m², đất thổ quả do Nguyễn Văn Ba đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp ngày 10/10/1995.

-Thửa số 263 tờ bản đồ số 16, diện tích 1.685,2m², đất chuyên trồng lúa nước do ông Nguyễn Văn B và bà Thái Kim T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp ngày 31/12/2014. Cùng tọa lạc ấp An Thành, xã Phú Đức, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Hợp đồng thế chấp được ký kết đúng theo quy định của pháp luật, vì vậy chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng, trong trường hợp bị đơn không thanh toán số nợ gốc và lãi nói trên thì phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

[3] Xét yêu cầu của Ngân hàng vô hiệu tờ mua bán đất ruộng lập ngày 03/9/2005 giữa ông Nguyễn Văn B, bà Thái Kim T, anh Thái Văn B và bà Trần Thị Ngh, xét thấy: ngày 03/9/2005 giữa ông B, bà T, anh B và bà Ngh có lập tờ hợp đồng mua bán đất ruộng 2L, diện tích là 1.800m², tọa lạc ấp An Thành, xã Phú Đức với giá 22.000.000đ (hai mươi hai triệu đồng). Nhưng bà Ngh trình bày là bà mua

đất của ông Trương Minh Ch, do trước đây ông Ch mua của ông Nguyễn Văn B chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Ch dẫn bà đến nhà ông B, bà T ký giấy mua bán đất vì lúc này ông Nguyễn Văn B đang đứng tên. Đối với số tiền 22.000.000đ thì bà giao cho ông Ch, không phải giao cho ông B, bà T.

Xét về hình thức và nội dung của tờ hợp đồng mua bán đất ruộng lập ngày 03/9/2005:

Về hình thức: theo quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự 2005 hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thì phải có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Tờ hợp đồng mua bán đất ruộng lập ngày 03/9/2005 không có công chứng, chứng thực.

Về nội dung: gia đình ông B đồng ý bán cho bà Nghị đất ruộng 2L, diện tích 1.800m², nhưng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Nguyễn Văn B ngày 10/10/1995 thuộc thửa 809, tờ bản đồ 0007, diện tích 1.660m², (thửa mới 263, tờ bản đồ 16, diện tích 1.685,2m²), như vậy trong giấy mua bán không có số thửa, diện tích cũng không đúng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất bà Ngh không kê khai, đăng ký theo quy định tại Điều 701 Bộ luật dân sự 2005 mà để cho ông B và bà T kê khai đăng ký. Khi ông B và bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới vào năm 2014 bà Ngh cũng không yêu cầu sang tên lại cho mình hoặc khi ông B, bà T thế chấp vay tiền Ngân hàng bà Ngh cũng không ngăn cản hay tranh chấp.

Xét về nội dung và hình thức của tờ hợp đồng mua bán đất ruộng lập ngày 03/9/2005 là không đúng quy định tại các Điều 689, 698 của Bộ luật dân sự năm 2005 nên bị vô hiệu.

Buộc bà Ngh giao thửa đất số 263, loại đất lúa, diện tích 1.685,2m² do ông Nguyễn Văn B và bà Thái Kim T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cùng tọa lạc tại ấp An Thành, xã Phú Đức, huyện Long Hồ để bán đấu giá thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp tài sản số 7304LCL201604792 ngày 07/12/2016.

Đối với số tiền 22.000.000đ bà Ngh trình bày giao cho ông Trương Minh Ch, nhưng ông Ch đã bỏ đi khỏi địa phương hơn 10 năm nay, không biết nơi ở mới của ông Ch, bà Ngh không cung cấp được địa chỉ hiện nay của ông Ch. Tòa án tiến hành xác minh tại địa phương cũng không biết ông Ch ở đâu nên không mời được ông Ch tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại phiên tòa bà Ngh cũng đồng ý giải quyết với ông Ch bằng vụ kiện khác. Vì vậy khi nào biết được địa chỉ của ông Ch thì bà Ngh có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

Bà Ngh không yêu cầu ông Nguyễn Văn B và bà Thái Kim T phải trả số tiền 22.000.000đ, không có yêu cầu độc lập trong vụ án nên HĐXX không xem xét.

[4] Xét quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà Trần Thị Ngh là không có căn cứ, vì Tờ hợp đồng mua bán đất ruộng lập ngày 03/9/2005 giữa hộ ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị Ngh không tuân thủ quy định của pháp luật về cả nội dung và hình thức. Các tài liệu, chứng cứ mà Luật sư cung cấp tại phiên tòa thể hiện giữa ông Nguyễn Văn B và ông Phạm Văn B chuyển nhượng thửa đất 749 không phải thửa đất 809 cấp cho ông Nguyễn Văn B năm 1995 (cấp mới 2014 là thửa 263). Vì vậy không có cơ sở để xem xét chấp nhận yêu cầu của luật sư.

[5] Xét đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ chấp nhận.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Thái Kim T trả lại cho Ngân hàng số tiền 900.000đ (chín trăm nghìn đồng) do nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước theo quy định tại Điều 157 và Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] Về án phí: ông Nguyễn Văn B và bà Thái Kim T là người cao tuổi được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326//2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, nhưng ông B và bà T không tham gia giải quyết vụ án, không có đơn xin miễn án phí theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 14 của Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH/14 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, lệ phí Tòa án nên không được miễn án phí. Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Thái Kim T phải nộp 14.594.027đ án phí dân sự có giá ngạch (làm tròn 14.594.000đ) ($291.880.556đ \times 5\% = 14.594.027đ$) và 300.000đ án phí do vô hiệu hợp đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 144, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 91, Điều 95 luật các tổ chức tín dụng, các Điều 124, Điều 134, Điều 342, khoản 7 Điều 351, Điều 355, Điều 471, Điều 474, Điều 715 và Điều 721 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm a khoản 1 Điều 14, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam;

1. Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Thái Kim T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam tiền nợ gốc 200.000.000đ và tiền lãi 91.880.556đ, tổng cộng 291.880.556đ (hai trăm chín mươi một triệu tám trăm tám mươi nghìn năm trăm năm mươi sáu đồng).

Kể từ ngày 16/01/2020 ông Nguyễn Văn B và bà Thái Kim T phải trả lãi phát sinh cho đến thanh toán xong nợ cho Ngân hàng.

2.Trường hợp ông Nguyễn Văn B và bà Thái Kim T không trả tiền vốn và lãi nói trên cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam thì phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng gồm các thửa đất và tài sản gắn liền trên đất như sau:

-Thửa số 744, diện tích 1.000m², đất thổ quả, tọa lạc ấp An Thành, xã Phú Đức, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long do Ủy ban nhân dân huyện Long Hồ cấp cho ông Nguyễn Văn B ngày 10/10/1995.

-Thửa số 263 tờ bản đồ số 16, diện tích 1.685,2m², đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp An Thành, xã Phú Đức, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long do UBND huyện Long Hồ cấp cho ông Nguyễn Văn B và bà Thái Kim T ngày 31/12/2014.

3.Vô hiệu tờ hợp đồng mua bán đất ruộng lập ngày 03/9/2005 9 có xác nhận của BND ấp An Thành) giữa ông Nguyễn Văn B, bà Thái Kim T, anh Thái Văn Ba và bà Trần Thị Ngh.

4.Buộc bà Trần Thị Ngh giao thửa đất số 263, loại đất lúa, diện tích 1.685,2m² do ông Nguyễn Văn B và bà Thái Kim T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tại ấp An Thành, xã Phú Đức, huyện Long Hồ để bán đấu giá thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp tài sản số 7304LCL201604792 ngày 07/12/2016.

5.Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông Nguyễn Văn Ba và bà Thái Kim Tùng trả lại cho Ngân hàng số tiền 900.000đ (chín trăm nghìn đồng).

6.Về án phí: Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Thái Kim T phải nộp 14.594.000đ (mười bốn triệu năm trăm chín mươi bốn nghìn đồng) án phí dân sự có giá ngạch và 300.000đ(ba trăm nghìn đồng) án phí vô hiệu hợp đồng.

Hoàn trả Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.358.000đ (sáu triệu ba trăm năm mươi tám nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0002500 ngày 20/6/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

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

7.Quyền kháng cáo: nguyên đơn, bà Trần Thị Ngh có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn ông Nguyễn Văn B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Kim T và anh Thái Văn B có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được Bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TANDT Vĩnh Long;
- VKSND cùng cấp;
- CC THADS cùng cấp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đặng Thị Ánh Bình