TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒN ĐẤT
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 83/2022/DS-ST
Ngày: 30 - 9 - 2022
Về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản, hợp đồng vay tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒN ĐẤT, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Cẩm Tú.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Văn Tài.

2. Ông Nguyễn Thành Thái.

- ***Thư ký phiên tòa*:** Ông Lê Quốc Từng - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang:*** Bà Trần Phương Thúy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2019/TLST-DS ngày 21 tháng 01 năm 2019 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hai về tài sản, hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 94/2022/QĐXXST-DS, ngày 20 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn Nam Ph, sinh năm 1975; địa chỉ: ấp TT, xã MT, huyện HĐ, KG; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1988. Địa chỉ: ấp TT, xã VT, huyện TS, tỉnh AG; vắng mặt.

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

3.1. Ngân hàng thương mại cổ phần PTTpHCM (HDBank); địa chỉ trụ sở chính: 25Bis NTMK, phường BN, Q1, Tp H.

Người đại diện hợp pháp của HDBank:

- Ông Phạm Quốc Th (Tổng Giám đốc HDBank), là người đại diện theo pháp luật của HDBank; vắng mặt.

- Bà Huỳnh Nguyễn Bảo H1 (Giám đốc trung tâm kiêm Trưởng phòng xử lý nợ - HDBank), là người đại diện theo ủy quyền của HDBank theo Quyết định số 1482/2020/QĐ-TGĐ ngày 08 tháng 7 năm 2016 của HDBank; vắng mặt.

- Ông Trần An Kh (Chuyên viên HDBank), là người đại diện theo ủy quyền của HDBank, được ủy quyền lại theo Giấy ủy quyền số 01/2020/UQ-TGĐ ngày 10 tháng 10 năm 2020; có mặt.

Địa chỉ HDBank Phòng giao dịch Thoại Sơn: Số 407 đường NH, thị trấn NS, huyện TS, tỉnh AG.

3.2. Bà Nguyễn Thị Thu Th1, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp TT, xã MT, huyện HĐ, KG; có mặt.

3.3. Ông Lê Hữu L, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ 10, ấp TH, xã MT, huyện HĐ, tỉnh KiG; vắng mặt.

3.4. Bà Ngô Thị C, sinh năm 1949; vắng mặt.

3.5. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1966; vắng mặt.

3.6. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1969; vắng mặt.

3.7. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1986; vắng mặt.

3.8. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1990; vắng mặt.

3.9. Ông Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1992; vắng mặt.

3.10. Ông Nguyễn Văn T3; vắng mặt.

3.11. Bà Nguyễn Thị Đ2; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp TT, xã VT, huyện TS, tỉnh AG.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 30/12/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/02/2022, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là ông Huỳnh Văn Nam Ph trình bày:

Vào ngày 04 tháng 4 năm 2012, ông Nguyễn Văn T đã chuyển nhượng cho ông diện tích đất nông nghiệp 7.391m^2 tọa lạc tại kinh 16 ấp TT, xã MT, huyện HĐ, tỉnh KG với giá chuyển nhượng là 25.000.000 đồng/1000m^2, tổng số tiền chuyển nhượng đất là 184.775.000 đồng. Ông đã giao đủ tiền cho ông T và có làm biên nhận, khi giao tiền xong thì ông T giao đất cho ông sử dụng. Vì khi chuyển nhượng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không làm thủ tục sang tên theo quy định mà hai bên chỉ làm giấy tay với nhau.

Sau đó, ông T tự làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi ông biết đất có giấy ông đã yêu cầu ông T phải làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông nhưng ông T không làm nên xảy ra tranh chấp.

Tại đơn khởi kiện ngày 30/12/2018, ông yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7.391m^2 giữa ông và ông T. Đồng thời, yêu cầu ông T phải làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất từ ông T sang cho ông đứng tên theo quy định của pháp luật.

Ngày 18/02/2022, ông có làm đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu ông T phải làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất từ ông T sang cho ông. Trường hợp, Tòa án không thể công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì ông yêu cầu ông T phải bồi thường thiệt hại cho ông trên diện tích đo đạc thực tế 7.198,1m^2 theo giá trị thị trường như Chứng thư định giá Số 99/CT-KGGL ngày 15/12/2021 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên BĐS ĐV KG.

Ông xác định việc mua bán đất giữa ông và ông T diễn ra vào ngày 16/8/2010. Tại thời điểm mua bán ông chỉ đặt cọc cho ông T số tiền 100.000.000 đồng, đến ngày 04/4/2011 thì ông giao thêm tiền cho ông T và còn giữ lại 7.500.000 đồng để làm thủ tục sang tên. Vì ông không rành thủ tục nên lập thêm tờ bán đất ngày 04/4/2011, tờ bán đất này thực chất thể hiện việc giao đủ tiền cho ông T. Đối với tờ bán đất ngày 04/4/2012 vì ông T cho rằng diện tích dư so với thực tế nên yêu cầu đo đạc lại, sau khi đo đất chỉ có 7.391m^2 chứ không phải 7.750m^2 như tờ bán đất ngày 16/8/2010 nên hai bên mới lập thêm tờ mua bán đất ngày 04/4/2012.

Ông thống nhất sử dụng kết quả đo vẽ theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 104-2017 ngày 02/10/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất và Chứng thư định giá số 90/CT-KGGL ngày 15/9/2022 của Công ty TNHH MTV BĐS ĐV KG làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, ông Ph xác định trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng ngày 16/8/2010 mà tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2010 giữa ông và ông T vô hiệu thì ông yêu cầu ông T phải trả lại ông số tiền ông đã đưa cho ông T là 177.275.000 đồng và yêu cầu ông T phải bồi thường thiệt hại cho ông tương ứng với mức độ lỗi thuộc về phần ông là 40%, phần ông T là 60%, khi nào ông T thanh toán đủ tiền ông sẽ trả lại đất cho ông T sử dụng.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn là ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ngày 16/8/2010, ông có bán cho anh Huỳnh Văn Nam Ph diện tích đất 7.750m^2 tọa lạc tại ấp TT, xã MT. Giá chuyển nhượng 25.000.000đồng/1.000m^2, tổng giá trị đất chuyển nhượng do các bên đo đạc thực tế 7.391m^2 là 184.775.000

đồng. Phần đất này có nguồn gốc do mẹ ông là bà Ngô Thị C cho ông vào năm 2009. Trong tờ sang nhượng ngày 16/8/2010 thể hiện ông có nhận số tiền là 100.000.000 đồng của ông Ph. Các bên thỏa thuận ông Ph sẽ tự chịu trách nhiệm đi làm giấy tờ, chi phí thủ tục sang tên, mỗi bên chịu 50%,. Sau đó, ông Ph đi làm giấy tờ không được nên đến tháng 02 năm 2017 ông Ph mới thỏa thuận kêu ông đi làm thủ tục đứng tên, sau đó sang qua tên ông Ph và ông Ph thanh toán cho ông giá đất theo giá thị trường hiện nay. Khi ông có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Ph, không chịu thanh toán cho ông giá đất tại thời điểm hiện nay. Sau khi ký tờ bán đất ngày 16/8/2010, thời gian sau mẹ ông bị bệnh nên ông có gặp ông Ph mượn thêm số tiền là 60.000.000 đồng. Như vậy tổng số tiền ông đã nhận của ông Ph là 160.000.000 đồng.

Do ông Ph nhận đất làm từ ngày 16/8/2010, ông thì nhận tiền của ông Ph 160.000.000 đồng, cả hai bên đều có lợi nhuận. Do đó, nếu ông Ph không đồng ý trả tiền thêm tiền chuyển nhượng đất theo giá thị trường 43.000.000 đồng/ 1.000m^2 thì ông đồng ý làm thủ tục chuyển quyền cho ông Ph. Nếu ông Ph không đồng ý thì ông sẽ trả 160.000.000 đồng cho ông Ph và ông Ph phải trả lại đất cho ông.

Ông đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng thương mại cổ phần HH Việt Nam Chi nhánh NS huyện TS tỉnh AG vay số tiền vốn gốc là 150.000.000 đồng.

Đối với Hợp đồng mua bán đất ngày 04/4/2012 ông xác định không phải chữ ký của ông, giữa ông và ông Ph chỉ lập hợp đồng mua bán đất vào ngày 16/8/2010.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Thị C trình bày: Nguồn gốc diện tích đất 7.391m^2 tranh chấp giữa ông T với ông Ph do bà cho ông T vào năm 2009. Ông Ph với ông T thỏa thuận bán với nhau như thế nào thì bà không biết. Bà xác định, Giấy mua bán đất ngày 04/4/2012 không phải do bà ký tên mà do người khác giả mạo chữ ký của bà. Việc nhận tiền giữa hai bên như thế nào bà không biết và cũng không nhận tiền của ông Ph. Bà C chỉ có ký tên bán đất cho ông Ph vì ông Ph cho rằng nếu bà không ký tên bán đất thì sẽ không mua đất cầu ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thu Th1 trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của chồng là ông Huỳnh Văn Nam Ph.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng thương mại cổ phần PTTpHCM trình bày:

HDBank đã cho ông Nguyễn Văn T vay tiền theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 50/19PGDThS/HĐTD ngày 12/07/2018. Theo đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 50/19PGDThS/HĐTD/KUNN01 ngày 17/01/2019, HDBank đã giải ngân cho ông T vay số tiền vốn gốc là 150.000.000 đồng, thời hạn vay từ

18/01/2019 đến 17/01/2020, mục đích vay để bổ sung vốn trồng trọt và bổ sung vốn trồng lúa, lãi suất trong hạn 12.5%/năm.

Để đảm bảo khoản vay giữa HDBank và ông T đã ký Hợp đồng thế chấp số 50/19PGDThS/HĐBĐ ngày 16/01/2019 tại Văn Phòng công chứng Pháp Lý. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 01; tờ bản đồ số 104-2017 ấp TT, Xã MT, Huyện Hòn Đất, Tỉnh Kiên Giang. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền Sở Hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH09939 do UBND huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 28/12/2018.

Tính đến thời điểm hiện nay, ông T đã vi phạm Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 50/19PGDThS/HĐTD. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc nhắc nhở nhưng ông T vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Tại đơn khởi kiện ngày 05/5/2020, HDBank yêu cầu ông T phải thanh toán số tiền gốc là 150.000.000 đồng và lãi tính đến ngày 29/4/2020 là 17.197.723 đồng, tổng cộng là 167.197.723 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của HDBank yêu cầu:

1. Buộc ông T phải thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi tính đến ngày 29/9/2022 là 235.297.355 đồng, trong đó: gốc là 150.000.000 đồng, lãi trong hạn 9.249.039 đồng, lãi quá hạn 73.544.795 đồng, lãi phạt chậm trả 2.503.521 đồng.

2. Yêu cầu ông T phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng; khế ước nhận nợ đã ký kết với HDBank kể từ ngày 30/9/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Trường hợp ông T không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, HDBank có quyền yêu cầu thi hành án phát mãi tài sản đã thế chấp cho HDBank, toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để cấn trừ nghĩa vụ trả nợ của ông T đối với Ngân hàng. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông T tại Ngân hàng, ông T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ trên.

Người đại diện hợp pháp của HDBank thống nhất sử dụng kết quả đo vẽ theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 104-2017 ngày 02/10/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất và Chứng thư định giá số 90/CT-KGGL ngày 15/9/2022 của Công ty TNHH MTV BĐS ĐV KG làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật về tố tụng, về nội dung của Tòa án như sau:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định về thụ lý vụ án, thẩm quyền giải quyết, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách đương sự, bảo đảm quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự.

Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Thẩm phán còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án nhưng do vụ án khó, phức tạp nên cần rút kinh nghiệm trong các vụ án khác.

Về nội dung:

Tại thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng giữa ông T và ông Ph cũng không được công chứng, chứng thực. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2010 giữa ông T và ông Ph là vô hiệu, về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu xét thấy phần lỗi của ông T nhiều hơn nên ông Ph yêu cầu xem xét lỗi của ông T 60% là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2010 giữa ông Ph và ông T vô hiệu. Buộc ông T phải trả lại cho ông Ph số tiền là 160.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại tương ứng với mức độ lỗi 60% thiệt hại. Ông Ph có nghĩa vụ giao trả đất cho ông T khi ông T đã trả đủ tiền.

Đối với yêu cầu độc lập của HDBank, xét thấy Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 50/19PGDThS/HĐTD ngày 12/07/2018, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 50/19PGDThS/HĐTD/KUNN01 ngày 17/01/2019 và Hợp đồng thế chấp số 50/19PGDThS/HĐBĐ ngày 16/01/2019 được ký kết giữa ông T và HDBank là hoàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật. Ông T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ theo thỏa thuận của hợp đồng. Do đó, đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của HDBank.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về tố tụng:*

Ông Huỳnh Văn Nam Ph khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết với ông Nguyễn Văn T và bồi thường thiệt hại về tài sản, Ngân hàng thương mại cổ phần PTTpHCM yêu cầu ông T thanh toán nợ vay, ông T không có đăng ký kinh doanh nên quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hai về tài sản, hợp đồng vay tài sản" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các đương sự được thực hiện tại xã MT, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang nên căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 BLTTDS thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Các đương sự Nguyễn Văn T, Ngô Thị C, Nguyễn Thị M1, Nguyễn Văn L1, Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thị G, Nguyễn Thị Ch, Nguyễn Văn T3, Nguyễn Thị Đ2, Lê Hữu L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thức hai nhưng vẫn mặt tại phiên tòa. Xét thấy, sự vắng mặt của các đương sự không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự và không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 2 Điều 227 của BLTTDS.

[2] *Về nội dung:*

Ngày 16/8/2010 giữa ông Ph và ông T có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 7.750m^2, giá chuyển nhượng 25.000.000 đồng/ 1.000m^2. Hai bên đã lập Tờ bán đất ngày 16/8/2010 có sự xác nhận của đại diện Ban lãnh đạo ấp TT nhưng không công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án ông T, ông Ph và bà Ngô Thị C xác định các đương sự chỉ giao dịch chuyển nhượng đất theo Tờ bán đất ngày 16/8/2010 và diện tích chuyển nhượng theo đo đạc thực tế là 7.391m^2, tổng số tiền chuyển nhượng các bên thống nhất là 184.775.000 đồng. Đối với Tờ bán đất lập ngày 04/4/2011 và Tờ bán đất lập ngày 04/4/2012 do ông Ph tự lập thêm khi giao thêm tiền và các bên đo đạc thực tế diện tích đất đã thỏa thuận chuyển nhượng. Tại phiên tòa, ông Ph khẳng định không tranh chấp đối với Tờ bán đất lập ngày 04/4/2011 và Tờ bán đất lập ngày 04/4/2012, không yêu cầu giải quyết nên HĐXX không xem xét.

Ông T đã giao đất cho ông Ph canh tác từ năm 2010, ông Ph cho rằng đã thanh toán cho ông T số tiền là 177.275.000 đồng, ông T xác định chỉ nhận số tiền là 160.000.000 đồng. Ông T không đồng ý thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Ph vì cho rằng ông Ph không thực hiện đúng cam kết trả thêm tiền chuyển nhượng đất chênh lệch giá theo giá thị trường 43.000.000 đồng/ 1.000m^2 khi ông T được cấp giấy.

[2.1] Xét Tờ bán đất ngày 16/8/2010:

Về hình thức: Tờ bán đất ngày ngày 16/8/2010 chỉ có xác nhận của Ban lãnh đạo ấp mà không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nên không đảm bảo về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003, khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2005.

Về nội dung: Tại thời điểm ngày 16/8/2010, ông Nguyễn Văn T chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất sử dụng không có giấy tờ hợp pháp nhưng đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ph là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003 và điểm a khoản 1 Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 410 của BLDS năm 2005. Do

đó, ông Ph yêu cầu tuyên bố Tờ bán đất ngày 16/8/2010 vô hiệu là có căn cứ nên được HĐXX chấp nhận.

Về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Qúa trình giải quyết vụ án các đương sự thống nhất xác định diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng là 7.391m^2, tổng số tiền chuyển nhượng đất là 184.775.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Ông Ph cho rằng ông đã trả cho ông T số tiền tổng cộng là 177.275.000 đồng, còn 7.500.000 đồng ông sẽ trả sau khi ông T sang tên cho ông. Ông T thì xác định ông chỉ nhận của ông Ph số tiền là 160.000.000 đồng. Ông Ph không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã trả số tiền là 177.275.000 đồng nên HĐXX chấp nhận lời trình bày của ông T đã nhận số tiền là 160.000.000 đồng.

Về lỗi dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu:

Xét thấy ông T đã giao đất cho ông Ph sử dụng từ năm 2010, ông Ph cũng đã thanh toán trên 80% giá trị hợp đồng. Ông T không chuyển quyền sử dụng cho ông Ph vì cho rằng ông Ph không trả thêm tiền chênh lệch theo giá thị trường nhưng ông T không cung cấp được tài liệu chứng minh việc thỏa thuận lại giá chuyển nhượng. Mặt khác, ông T đã đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp vay vốn Ngân hàng khi ông Ph đang canh tác đất và hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông Ph chưa được giải quyết dứt điểm. Do đó, tại phiên tòa ông Ph yêu cầu xác định mức độ lỗi của ông T 60%, của ông 40% là phù hợp theo hướng dẫn tại điểm a và điểm b tiểu mục 2.4 mục 2 Phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên được HĐXX chấp nhận.

Theo Chứng thư định giá số 90/CT-KGGL ngày 15/9/2022 của Công ty TNHH MTV BĐS ĐV KG giá trị diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 590.244.000 đồng, giá trị chênh lệch tại thời điểm xét xử là: 590.244.000 đồng – 184.775.000 đồng = 405.469.000 đồng. Ông Ph phải chịu thiệt hại tương ứng mức độ lỗi 40% là 162.187.600 đồng, ông T phải chịu thiệt hại tương ứng mức độ lỗi 60% là 243.281.400 đồng.

Từ những nhận định trên, HĐXX nhận thấy yêu cầu khởi kiện của ông Ph là có căn cứ và phù hợp quy định tại Điều 137, Điều 410 của BLDS năm 2005 nên được chấp nhận. Buộc ông T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Ph số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 160.000.000 đồng và bồi thường thiệt cho ông Ph số tiền là 243.281.400 đồng, tổng cộng là 403.281.400 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của Phương buộc ông T phải trả lại tiền chuyển nhượng đất là 177.275.000 đồng – 160.000.000 đồng = 17.275.000 đồng.

Ông Ph có nghĩa vụ giao cho ông T diện tích đất 7.198,1m^2 theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 104-2017 ngày 02/10/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất.

[2.2] Xét Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 50/19PGDThS/HĐTD ngày 12/07/2018:

Giữa Ngân hàng thương mại cổ phần PTTpHCM và ông Nguyễn Văn T đã ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 50/19PGDThS/HĐTD ngày 12/07/2018 và giải ngân bằng Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 50/19PGDThS/HĐTD/KUNN01 ngày 17/01/2019, số tiền vay vốn gốc là 150.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án ông T xác định có vay số tiền theo yêu cầu khởi kiện của HDBank. Như vậy, việc ký kết các hợp đồng tín dụng giữa các đương sự là có thật, hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định tại Điều 463 BLDS năm 2015 nên các bên phải có nghĩa vụ thực hiện đúng các thỏa thuận theo hợp đồng ký kết.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của HDBank xác định tính đến ngày tính đến ngày 29/9/2022 ông T còn nợ HDBank số tiền cả vốn lẫn lãi là 235.297.355 đồng. Do đó, HDBank yêu cầu ông T phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với Hợp đồng tín dụng đã ký kết là phù hợp với quy định tại Điều 466 BLDS năm 2015 và phù hợp với các thỏa thuận trong hợp đồng nên được Hội đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận toàn bộ. Ông T có nghĩa vụ thanh toán cho HDBank số tiền vốn và lãi tính đến ngày 29/9/2022 (dương lịch) là 235.297.355 đồng, trong đó: gốc là 150.000.000 đồng, lãi trong hạn 9.249.039 đồng, lãi quá hạn 73.544.795 đồng, lãi phạt chậm trả 2.503.521 đồng.

Ông T phải tiếp tục trả tiền lãi tính từ ngày 30/9/2022 (dương lịch) cho đến khi trả dứt nợ theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 50/19PGDThS/HĐTD ngày 12/07/2018 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 50/19PGDThS/HĐTD/KUNN01 ngày 17/01/2019.

Xét Hợp đồng thế chấp số 50/19PGDThS/HĐBĐ ngày 16/01/2019:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số KIG.BĐCN.256.031116 được công chứng tại tại Văn Phòng công chứng Pháp Lý ngày 16/01/2019 là đảm bảo về hình thức, nội dung của hợp đồng theo quy định tại các Điều 500, Điều 502 BLDS năm 2015.

Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất diện tích 7.198,1m^2 tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 104 tọa lạc tại ấp TT, xã MT, huyện Hòn Đất, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông T nên việc ông T sử dụng để thế chấp vay vốn của HDBank là phù hợp với quy định tại Điều 317, Điều 318 BLDS năm 2015. Do hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa HDBank và ông T là hợp pháp nên làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên thế chấp.

HDBank khởi kiện yêu cầu xử lý tài sản thế chấp khi ông T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ là phù hợp với quy định tại Điều 299, khoản 7 Điều 323 BLDS năm 2015 và các điều khoản theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết nên được HĐXX chấp nhận.

[2.3] Xét ý kiến phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát, đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của HDBank là phù hợp với quy định của pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

[3] Về chi tố tụng, án phí: Các đương sự phải chịu chi phí thẩm định giá tài sản tranh chấp và án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, điểm a khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 157, khoản 6 Điều 165, Điều 266, Điều 269, Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điểm a khoản 1 Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 137, Điều 410, khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Điều 299, Điều 317, Điều 318, khoản 7 Điều 323, Điều 463, Điều 500, Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015;

Khoản 1 Điều 106, Điều 127 của Luật Đất đai 2003;

Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Huỳnh Văn Nam Ph đối với bị đơn là ông Nguyễn Văn T.

Tuyên bố tờ bán đất ngày 16/8/2010 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Huỳnh Văn Nam Ph vô hiệu.

Buộc ông T phải hoàn trả cho ông Ph số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 160.000.000 đồng (Một trăm sáu chục triệu đồng) và bồi thường thiệt hại cho ông Ph số tiền là 243.281.400 đồng (Hai trăm bốn mươi ba triệu hai trăm tám mươi mốt nghìn bốn trăm đồng), tổng cộng là 403.281.400 đồng (Bốn trăm lẻ ba triệu hai trăm tám mươi mốt nghìn bốn trăm đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của ông Ph buộc ông T phải trả lại số tiền chuyển nhượng đất là 17.275.000 đồng (Mười bảy triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Buộc ông Ph và bà Nguyễn Thị Thu Th1 liên đới trả lại cho ông T diện tích đất 7.198,1m^2 thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 104 tọa lạc tại ấp TT, xã MT, huyện Hòn Đất, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang theo Tờ trích đo địa chính số TĐ

104-2017 ngày 02/10/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất.

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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần PTTpHCM đối với ông Nguyễn Văn T.

Ông T có nghĩa vụ thanh toán cho HDBank số tiền vốn và lãi tính đến ngày 29/9/2022 (dương lịch) là 235.297.355 đồng (Hai trăm ba mươi lăm triệu hai trăm chín mươi bảy nghìn ba trăm năm mươi lăm đồng), trong đó: gốc là 150.000.000 đồng (Một trăm năm chục triệu đồng), lãi trong hạn 9.249.039 đồng (Chín triệu hai trăm bốn mươi chín nghìn không trăm ba mươi chín đồng), lãi quá hạn 73.544.795 đồng (Bảy mươi ba triệu năm trăm bốn mươi bốn nghìn bảy trăm chín mươi lăm đồng), lãi phạt chậm trả 2.503.521 đồng (Hai triệu năm trăm lẻ ba nghìn năm trăm hai mươi mốt đồng).

Ông T phải tiếp tục trả tiền lãi tính từ ngày 30/9/2022 (dương lịch) cho đến khi trả dứt nợ theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 50/19PGDThS/HĐTD ngày 12/07/2018 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 50/19PGDThS/HĐTD/KUNN01 ngày 17/01/2019.

Trường hợp ông T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì HDBank có quyền yêu cầu Chi Cục thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để đảm bảo thi hành án. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích đất 7.198,1m^2 tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 104 tọa lạc tại ấp TT, xã MT, huyện Hòn Đất, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang

HDBank có trách nhiệm hoàn trả cho ông T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 277805 do Ủy ban nhân dân huyện Hòn Đất cấp ngày 28/12/2018 khi ông T đã thanh toán xong tất cả các khoản nợ.

3. Về chi phí tố tụng, án phí:

3.1. Về chi phí tố tụng: Ông T phải chịu toàn bộ phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai, chi phí thẩm định giá tài sản tranh chấp là 5.250.000 đồng (Năm triệu hai trăm năm chục nghìn đồng). Do ông Ph đã nộp toàn bộ tạm ứng chi phí nên ông T có nghĩa vụ trả lại cho ông Ph số tiền là 5.250.000 đồng (Năm triệu hai trăm năm chục nghìn đồng).

3.2. Về án phí:

Yêu cầu khởi kiện của ông Ph được chấp nhận một phần nên ông phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là 17.275.000 đồng x 5% = 863.750 đồng (Tám trăm sáu mươi ba nghìn bảy trăm năm chục đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 000673 ngày 21/01/2019 và 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001545 ngày 11/02/2022. Ông Ph được nhận lại số tiền là 2.936.250 đồng (Hai triệu chín trăm sáu mươi ba nghìn hai trăm năm chục đồng).

Yêu cầu độc lập của HDBank được chấp nhận nên được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.179.000 đồng (Bốn triệu một trăm bảy mươi chín nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000890 ngày 01/6/2022 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 300.000 đồng + 403.281.400 đồng x 5% + 235.297.355 đồng x 5% = 32.228.938 đồng (Ba mươi hai triệu hai trăm hai mươi tám nghìn chín trăm ba mươi tám đồng).

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ; Viện kiểm sát có quyền kháng nghị bản án theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Bản án, Quyết định 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 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:
- TAND tỉnh;
- VKSND huyện;
- Cơ quan Thi hành án huyện;
- Các đương sự;
- UBND xã;
- Lưu.

Lê Cẩm Tú