

Bản án số: 224/2024/DS-ST
Ngày 13 - 9 - 2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng và
hợp đồng cổ đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ TÂN, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Dũng Liêm

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Hoàng

Bà Đoàn Thị Sim

- Thư ký phiên tòa: Ông Châu Sơn Ca là Thư ký Toà án nhân dân huyện Phú Tân.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thảo Nguyên – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 224/2024/TLST - DS ngày 22 tháng 5 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng cổ đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 193/2024/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N3. Địa chỉ: Số B, L, phường T, Quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L – Phó Giám đốc Ngân hàng N3, chi nhánh huyện P - Cà Mau, theo văn bản ủy quyền số 384A/QĐ – NHNoPT ngày 28/8/2024, (có mặt).

- Bị đơn:

- Bà Trần Thị D (vắng mặt).
- Ông Võ Văn Út M (vắng mặt).
- Ông Võ Văn Út E (vắng mặt).
- Bà Võ Thị M1 (vắng mặt).
- Ông Võ Văn Ú (vắng mặt).

6. Ông Võ Văn Đ (vắng mặt).
7. Bà Võ Thị N (vắng mặt).
8. Ông Võ Văn P (vắng mặt).
9. Ông Võ Văn H (vắng mặt).
10. Bà Võ Thị N1 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Trường G, sinh năm 1973. Địa chỉ: Ấp Đ, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện nguyên đơn trình bày:

Ông Võ Văn Á (đã chết) đã ký nhận tiền vay tại Ngân hàng N3, chi nhánh huyện P - Cà Mau theo hợp đồng tín dụng số 7508LAV202103311 ký ngày 03/11/2021 với số tiền nhận nợ là 730.000.000 đồng, hợp đồng tín dụng trên được đảm bảo bằng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 07A.13.PT.0117/HĐTC ngày 25/12/2013 kèm theo văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 07A.13.PT.0117/VBSĐBSHĐTC ký ngày 01/11/2021 do ông Võ Văn Á và bà Trần Thị D ký tên thế chấp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 665966, diện tích 23.136m² tọa lạc ấp Đ, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau do ông Võ Văn Á đứng tên, tính đến thời điểm 13/9/2024 số tiền còn nợ là: 994.077.000 đồng, trong đó nợ gốc 730.000.000 đồng, nợ lãi 267.077.000 đồng. Gia đình ông Á vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký kết là để nợ quá hạn lâu ngày không thanh toán (quá hạn kể từ ngày 04/11/2022), cán bộ tín dụng của Ngân hàng đã nhiều lần liên hệ làm việc về việc vi phạm hợp đồng tín dụng nhưng gia đình ông Á chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn tổng số tiền gốc và lãi là 994.077.000 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 14/9/2024 đến ngày tất toán khoản vay mà ông Á còn nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký,

Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo của ông Á theo hợp đồng thế chấp đã ký để thu hồi nợ vay.

Bà D trình bày:

Bà thống nhất với hợp đồng vay và đồng ý trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng, tuy nhiên do điều kiện không thể trả nợ 01 lần nên yêu cầu được trả dần, trường hợp không trả được nợ bà thống nhất phát mãi tài sản theo hợp đồng đã ký, đối với các tài sản trên đất bà không có yêu cầu gì.

Ông Út E và bà N1 trình bày: Ông bà thống nhất trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng, đồng ý với lời trình bày của bà D.

Ông G trình bày:

Ngày 25/01/2009 ông và bà D, ông Á có làm tờ giao kèo cổ đất, theo đó bà D,

ông A có cho ông một phần đất có diện tích 03 công tằm lớn trong thời hạn 03 năm phần đất tọa lạc ấp Đ, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau với giá 1,7 lượng vàng 24k, ông đã giao đủ vàng và đã nhận đất sử dụng, đến hết hạn cổ đất nhưng ông A, bà D không chuộc lại nên ông tiếp tục canh tác đến nay.

Hiện nay Ngân hàng đang khởi kiện buộc các người con của ông A và bà D trả số tiền nợ cho Ngân hàng, do ông đang canh tác trên phần đất cổ đang thế chấp vay Ngân hàng nên ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của ông. Nay ông yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cổ đất ngày 25/01/2009 giữa ông với bà D, ông A vô hiệu, yêu cầu bà D và các người con gồm: Ông Võ Văn Út M, ông Võ Văn Út E, bà Võ Thị M1, ông Võ Văn Ú, ông Võ Văn Đ, bà Võ Thị N, ông Võ Văn P, ông Võ Văn H và bà Võ Thị N1 trả lại cho ông 1,7 lượng vàng 24k, ông đồng ý trả lại phần đất theo đo đạc thực tế 4.411,4m² cho gia đình bà D.

Đối với ông Võ Văn Út M, bà Võ Thị M1, ông Võ Văn Ú, ông Võ Văn Đ, bà Võ Thị N, ông Võ Văn P, ông Võ Văn H: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục được quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu độc lập của ông G.

Về án phí, chi phí tố tụng: Đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông Út E, bà N1 yêu cầu xét xử vắng mặt, bà D, ông Út M, bà M1, ông Ú, ông Đ, bà N, ông P, ông H đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự theo quy định.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng cổ đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Quá trình giải quyết vụ án xác định ông Võ Văn A chết ngày 15/6/2023, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông A hiện nay gồm: bà Trần Thị D, ông Võ Văn Út M, bà Võ Thị M1, ông Võ Văn Ú, ông Võ Văn Đ, bà Võ Thị N, ông Võ Văn P, ông Võ Văn H, ông Võ Văn Út E và bà Võ Thị N1.

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện về việc trả nợ gốc và lãi của nguyên đơn:

Theo hợp đồng tín dụng số 7508LAV202103311 ký ngày 03/11/2021 thể hiện: Ông A có vay vốn tại Ngân hàng với số tiền: 730.000.000 đồng; phương thức cho vay: Từng lần, thời hạn vay: 12 tháng; mục đích vay: Nuôi tôm; Lãi suất vay:

7,35%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Xét thấy hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn với ông A được ký kết trên tinh thần tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật nên các đương sự cùng có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng. Theo đại diện nguyên đơn từ khi vay đến nay ông A không thanh toán tiền gốc và tiền lãi lần nào, hiện còn nợ số tiền tính đến ngày 13/9/2024 là 994.077.000 đồng, trong đó nợ gốc 730.000.000 đồng, nợ lãi 267.077.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, bà D, ông Út E, bà N1 thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý trả nợ, các bị đơn còn lại không có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đây là sự kiện, tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Do ông A đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký nên nguyên đơn yêu cầu thanh toán toàn bộ số nợ là đúng quy định. Ông A đã chết nên nghĩa vụ trả nợ của ông A do những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông A thực hiện trong phạm vi di sản mà ông A để lại theo quy định tại khoản 1 Điều 615 Bộ luật Dân sự.

[3.2] Xét yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ của nguyên đơn, thấy rằng:

Để đảm bảo khoản vay, ông A có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 665966, diện tích 23.136m² tọa lạc ấp Đ, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau do ông Võ Văn A đứng tên theo hợp đồng thế chấp số 07A.13.PT.0117/HĐTC ngày 25/12/2013 kèm theo văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 07A.13.PT.0117/VBSĐBSHĐTC ký ngày 01/11/2021 do ông A và bà D ký thế chấp.

Việc các bên xác lập hợp đồng thế chấp trên tinh thần tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định nên được pháp luật công nhận và bảo vệ. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, do ông A vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp là phù hợp và đúng quy định.

[3.3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc tiếp tục tính lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến ngày tất toán nợ theo hợp đồng tín dụng. Xét thấy: Yêu cầu của nguyên đơn phù hợp theo Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao nên được chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu độc lập của ông G:

Theo tờ giao kèo ngày 25/01/2009 thể hiện ông A, bà D có cố cho ông G một phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 4.411,4m², giá cố là 17 chỉ vàng 24k, thời hạn cố là 03 năm. Theo ông G sau khi hết hợp đồng do ông A, bà D không chuộc lại nên ông tiếp tục sử dụng đến nay. Quá trình giải quyết vụ án bà D không có ý kiến phản đối đối với yêu cầu của ông G.

Việc giao dịch cố đất giữa ông G với ông A và bà D đã vi phạm điều cấm

của pháp luật nên vô hiệu theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003 và Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Do hợp đồng cổ đất vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, do ông A đã chết nên buộc những người thuộc hàng thừa kế của ông A trả cho ông G 17 chỉ vàng 24k trong phạm vi di sản của ông A để lại, ông G trả cho những người thuộc hàng thừa kế của ông A phần đất diện tích 4.411,4m².

[5] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn không phải chịu, được nhận lại toàn bộ số tiền đã dự nộp.

- Bị đơn phải chịu đối với nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn là 41.822.310 đồng và nghĩa vụ trả nợ cho ông G là 6.706.500 đồng. Tổng số tiền án phí là 48.528.810 đồng.

- Ông G không phải chịu, được nhận lại toàn bộ số tiền đã dự nộp.

(Giá vàng tại thời điểm xét xử để làm căn cứ tính án phí là 7.890.000đ/chỉ)

[7] Về chi phí tố tụng:

Theo khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự thì bị đơn phải chịu chi phí đo đạc là: 6.901.000 đồng. Do ông G đã dự nộp nên buộc bị đơn trả lại cho ông G số tiền này.

Án phí và chi phí tố tụng bị đơn phải chịu trong phạm vi di sản do ông A để lại.

[8] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1, 3 Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 463, 466 và Điều 615 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 128, Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, khoản 2 Điều 100, Điều 103 của Luật Các Tổ chức tín dụng; 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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N3.

- Buộc bà Trần Thị D, ông Võ Văn Út M, bà Võ Thị M1, ông Võ Văn Ú, ông Võ Văn Đ, bà Võ Thị N, ông Võ Văn P, ông Võ Văn H, ông Võ Văn Út E và bà Võ Thị N1 liên đới trả cho Ngân hàng N3 số tiền 994.077.000 đồng (Chín trăm

chín mươi bốn triệu không trăm bảy mươi bảy nghìn đồng) trong phạm vi di sản do ông Võ Văn Đ1 lại

- Trường hợp bà Trần Thị D, ông Võ Văn Út M, bà Võ Thị M1, ông Võ Văn Ú, ông Võ Văn Đ, bà Võ Thị N, ông Võ Văn P, ông Võ Văn H, ông Võ Văn Út E và bà Võ Thị N1 không trả nợ hoặc trả không đủ số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng N3 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 665966, diện tích 23.136m² tọa lạc ấp Đ, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau do ông Võ Văn Á đứng tên.

- Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 14/9/2024) khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Trường G.

- Tuyên bố hợp đồng cổ đất ngày 25/01/2009 giữa ông Nguyễn Trường G với ông Võ Văn Á và bà Trần Thị D là vô hiệu.

- Buộc bà Trần Thị D, ông Võ Văn Út M, bà Võ Thị M1, ông Võ Văn Ú, ông Võ Văn Đ, bà Võ Thị N, ông Võ Văn P, ông Võ Văn H, ông Võ Văn Út E và bà Võ Thị N1 liên đới trả cho ông Nguyễn Trường G 17 (mười bảy) chỉ vàng 24k trong phạm vi di sản do ông Á để lại.

- Buộc ông Nguyễn Trường G trả cho bà Trần Thị D, ông Võ Văn Út M, bà Võ Thị M1, ông Võ Văn Ú, ông Võ Văn Đ, bà Võ Thị N, ông Võ Văn P, ông Võ Văn H, ông Võ Văn Út E và bà Võ Thị N1 phần đất diện tích 4.411,4m² tọa lạc ấp Đ, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau, có vị trí như sau:

Hướng đông giáp ông Nguyễn Trường G, cạnh M2M3 dài 36,72m.

Hướng tây giáp phần đất còn lại của bà Trần Thị D đang sử dụng, cạnh M1M4 dài 36,21m.

Hướng nam giáp bà Nguyễn Thị B, cạnh M3M4 dài 120,43m.

Hướng bắc giáp ông Nguyễn Tấn N2, cạnh M1M2 dài 121,57m.

(Kèm theo bản trích đo hiện trạng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ngân hàng N3 không phải chịu, hoàn trả lại cho Ngân hàng N3 20.037.000 đồng (Hai mươi triệu không trăm ba mươi bảy nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003283 ngày 11/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân.

- Bà Trần Thị D, ông Võ Văn Út M, bà Võ Thị M1, ông Võ Văn Ú, ông Võ

Văn Đ, bà Võ Thị N, ông Võ Văn P, ông Võ Văn H, ông Võ Văn Út E và bà Võ Thị N1 phải chịu 48.528.810 đồng (Bốn mươi tám triệu năm trăm hai mươi tám nghìn tám trăm mười đồng) trong phạm vi di sản do ông Á để lại (chưa nộp).

- Ông Nguyễn Trường G không phải chịu, hoàn trả lại cho ông G 3.420.000 đồng (Ba triệu bốn trăm hai mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003585 ngày 10/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân.

4. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Trần Thị D, ông Võ Văn Út M, bà Võ Thị M1, ông Võ Văn Ú, ông Võ Văn Đ, bà Võ Thị N, ông Võ Văn P, ông Võ Văn H, ông Võ Văn Út E và bà Võ Thị N1 trả cho ông Nguyễn Trường G 6.901.000 đồng (Sáu triệu chín trăm lẻ một nghìn đồng) trong phạm vi di sản do ông Á để lại.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền chi phí tố tụng nêu trên, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu khoản lãi phát sinh tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

5. 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Hồ Dũng Liêm

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Minh Hoàng

Đoàn Thị Sim

Hồ Dũng Liêm

