

Bản án số: **06/2017/KDTM – ST**
Ngày: 28/9/2017
V/v: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BÀ RỊA, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Dung

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thọ
2. Ông Nguyễn Văn Bình

Thư ký phiên tòa: Bà Vương Thị Thùy Trang – Thư ký Toà án nhân dân thành phố Bà Rịa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Lý - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 37/2015/TLST-KDTM ngày 27 tháng 10 năm 2015 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2017/QĐST-KDTM ngày 06 tháng 9 năm 2017; Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2017/QĐST-KDTM ngày 22/9/2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP M thành phố H; Địa chỉ trụ sở chính: phường B, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Đ – Chức vụ: Tổng Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Nguyễn Bảo H – Trưởng phòng xử lý nợ - Ngân hàng TMCP M thành phố H (Theo quyết định của Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP M thành phố H)

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lưu Đức N, sinh năm 1982, Chức vụ: Nhân viên thu hồi nợ. (Theo giấy ủy quyền của Ngân hàng TMCP M thành phố H). Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Mai Thị Bạch T, sinh năm 1959; Hộ khẩu thường trú: khu phố 8, phường P, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Địa chỉ: phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Trương Văn L, sinh năm 1966; Hộ khẩu thường trú: khu phố 8, phường P, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Địa chỉ: phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Vắng mặt, yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.2 Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1966; Địa chỉ: phường P, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Có mặt.

4. Người làm chứng:

4.1 Ông Nguyễn Sỹ L, sinh năm: 1967; Địa chỉ: phường P, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Vắng mặt.

4.2 Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1935 và ông Đỗ Cao T, sinh năm 1943; Địa chỉ: Ấp A, xã C, huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lưu Đức N trình bày:

Ngày 24/12/2010 bà Mai Thị Bạch T vay của Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank) (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) số tiền 1.400.000.000đ (Một tỉ bốn trăm triệu đồng) bằng Hợp đồng tín dụng số 342/10/HĐTDNH/CN và phụ lục Hợp đồng số 01/PL-TD ngày 24/3/2011. Lãi suất cho vay được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể và được điều chỉnh theo thông báo của Ngân hàng từng thời kỳ trong suốt thời gian vay thực tế kể cả thời gian vượt quá thời hạn vay, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn, thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày nhận tiền vay lần đầu, mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh.

Để đảm bảo cho khoản vay trên bà Mai Thị Bạch T có thể chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đối với diện tích đất 699,5m² thuộc thửa số 6 bản đồ số 7 tại phường P, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T365880 do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho hộ bà Mai Thị Bạch T ngày 08/8/2001 theo hợp đồng thế chấp số 342/10/HĐTC, số công chứng 753, quyển số 02.TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 24/12/2010 tại Văn phòng công chứng Bà Rịa – Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 23/12/2010.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 60/2011/KDTM-ST ngày 30/12/2011, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quyết định:

“1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với bà Mai Thị Bạch T, xử:

- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc trả nợ như sau:

+ Bà Mai Thị Bạch T còn nợ Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh, chi nhánh Vũng Tàu tính đến ngày 30/12/2011 tổng số tiền là 1.591.103.773 đồng; trong đó nợ gốc 1.400.000.000 đồng; nợ lãi 191.103.773 đồng.

+ Bà Mai Thị Bạch T cam kết đến ngày 29/02/2012 sẽ trả toàn bộ số nợ trên và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 342/10/HĐTDNH/CN ngày 24/12/2010 đến khi trả toàn bộ nợ cho Ngân hàng.

- Nếu bà Mai Thị Bạch T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên, thì Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản là: Diện tích 699,5m² đất thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T365880 do UBND thị xã Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 08/8/2001 cho hộ bà T. Hợp đồng thế chấp được công chứng xác nhận tại phòng công chứng Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 24/12/2010 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên môi trường thị xã Bà Rịa vào lúc 11 giờ 00 phút ngày 23/12/2010. (Diện tích đất này ngày 16/12/2010, ông L đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà T được thế chấp)”.
Ngày 18/7/2013, bà Đỗ Thị H có đơn đề nghị xem xét lại bản án sơ thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm vì lý do bà H cung cấp chứng cứ đã nhận chuyển nhượng 120m² đất trong tổng số 699.5m² (theo đo đạc thực tế là 703,7m²) thuộc thửa số 6 bản đồ số 7 tại phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (trước khi thế chấp cho Ngân hàng) từ bà T và bà H đang sử dụng diện tích trên.

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 46/2015/KDTM-GĐT ngày 29/5/2015 của Tòa Kinh tế Tòa án nhân dân Tối cao hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 60/2011/KDTM-ST ngày 30/12/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về phần quyết định xử lý tài sản bảo đảm giữa Ngân hàng TMCP M thành phố H và bà Mai Thị Bạch T.

Đối với phần diện tích đất bà T đã chuyển nhượng cho bà H trước khi thế chấp cho ngân hàng, bà T không thông báo cho Ngân hàng biết. Vì vậy theo yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị H yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 120m² thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại phường P, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Về hiện trạng tài sản trên đất hiện nay không có gì thay đổi so với thời điểm nhận thế chấp và Ngân hàng nhất trí với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/8/2016.

Bị đơn bà Mai Thị Bạch T:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập bị đơn bà Mai Thị Bạch T nhưng vắng mặt không có lý do.

Tòa án tiến hành xác minh nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của bà T thì UBND phường Phước Trung xác nhận: Bà Mai Thị Bạch T có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ khu phố 8, phường P, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nhưng thực tế không sinh sống tại địa chỉ trên. Ông L, bà T đang sinh sống tại phường T thành phố Vũng Tàu.

Tại Biên bản xác minh ngày 16/8/2017, Công an phường T xác nhận: Bà Mai Thị Bạch T và ông Trương Văn L (chồng bà T) hiện đang trực tiếp sinh sống tại phường T, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Tòa án đã tiến hành cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng cho bà T theo đúng trình tự thủ tục tố tụng dân sự nhưng bị đơn không gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến, yêu cầu của mình và không có mặt theo các thông báo, quyết định của Tòa án.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 06/9/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn L trình bày:

Ông L là chồng bà T. Nguồn gốc diện tích đất bà T thế chấp cho Ngân hàng là của cha mẹ bà T cho riêng bà T. Vì thời điểm đó ông sống chung với bà T nên Giấy chứng nhận đứng tên hộ bà T nhưng thực tế ông không liên quan cũng không có ý kiến, yêu cầu gì. Việc bà T chuyển nhượng một phần trong tổng diện tích đất trên cho bà H, cũng như bà T vay nợ của Ngân hàng để sử dụng mục đích cá nhân, không liên quan đến ông và ông xin vắng mặt tại các buổi làm việc, xét xử của Tòa án.

Theo đơn yêu cầu độc lập và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị H trình bày:

Ngày 12/11/2001, bà T có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 120m² thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 7 phường P, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho bà H. Hợp đồng đã được Ban địa chính, UBND phường P xác nhận ngày 18/01/2002. Giá trị chuyển nhượng thực tế là 43.000.000đ tuy nhiên để giảm thuế nên các bên thỏa thuận ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 30.000.000đ.

Bà T đã bàn giao đất cho bà H từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, bà H cũng đã đầu tư san lấp mặt bằng và xây dựng nhà tạm trên đất. Còn về giấy tờ đất, tại thời điểm chuyển nhượng bà T đã bàn giao cho bà H để làm thủ tục đăng ký sang tên theo quy định. Tuy nhiên sau đó bà T năn nỉ bà cho mượn lại giấy tờ đất để bà T giải quyết công việc rồi sẽ trả lại cho bà H, nhưng sau đó bà T đem Giấy chứng nhận đi vay tiền Ngân hàng đến nay.

Sau khi bà T không có khả năng thanh toán nợ, Ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp thì bà T mới biết phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà cũng thế chấp cho Ngân hàng. Sau đó, bà H đã làm đơn yêu cầu giám đốc thẩm lại toàn bộ hồ sơ vụ án và đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 120m² thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại Phường P, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa bà và bà T; công nhận diện tích đất 120m² thuộc quyền sử dụng cho bà H.

Về hiện trạng tài sản trên đất hiện nay không có gì thay đổi so với thời điểm nhận chuyển nhượng và bà H nhất trí với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/8/2016.

Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Sỹ L trình bày: Ông là chồng bà H, đăng ký kết hôn từ năm 1989. Việc bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà T từ số tiền cha mẹ bà H cho riêng bà H, không liên quan gì đến ông. Ông xác định không có yêu cầu và xin vắng mặt tại các buổi làm việc, xét xử tại Tòa.

- Bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Cao T trình bày: đối với số tiền 43.000.000 đồng bà H nhận chuyển nhượng đất từ bà T là do ông bà cho riêng bà H. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà H trực tiếp quản lý sử dụng, không liên quan đến ông bà. Ông bà xác định không có yêu cầu và xin vắng mặt tại các buổi làm việc, xét xử tại Tòa.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu cũng như quan điểm của mình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa có quan điểm: Quá trình tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi khai mạc phiên tòa, Thẩm phán đã tiến hành đúng các quy định về thủ tục tố tụng được quy định tại Điều 48 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định tại chương XIV Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Những người tham gia tố tụng: về phía đại diện nguyên đơn, đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình khi tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73 và Điều 234 của Bộ luật tố tụng dân sự. Về sự vắng mặt của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nên đề nghị xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về thời gian giải quyết vụ án: đã vi phạm do quá thời hạn, Hội đồng xét xử rút kinh nghiệm.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị H về công nhận diện tích 120m² thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại Phường P, thành phố Bà Rịa theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2001 giữa bà Đỗ Thị H và bà Mai Thị Bạch T, ông Đỗ Văn L. Công nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận giá trị hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với tài sản thế chấp diện tích 583,7m² thửa đất số 6, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại Phường P, thành phố Bà Rịa.

Về án phí, lệ phí đề nghị các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Quyết định Giám đốc thẩm số 46/2015/KDTM-GĐT ngày 29/5/2015 của Tòa Kinh tế Tòa án nhân dân Tối cao hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 60/2011/KDTM-ST ngày 30/12/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về phần quyết định xử lý tài sản bảo đảm giữa Ngân hàng và bà Mai Thị Bạch T. Đây là vụ án kinh doanh thương mại và việc xác định quan hệ tranh chấp là quan hệ pháp luật chủ đạo, còn thế chấp là quan hệ pháp luật phát sinh (biện pháp bảo đảm thực hiện hợp đồng) nên xác định quan hệ pháp luật giải quyết vụ án là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Bà Đỗ Thị H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: yêu cầu Tòa án công nhận 120 m² đất tại thửa số 06 tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại phường P, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho bà. Đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần diện tích đất bà T đã thế chấp cho Ngân hàng, vị trí đất tranh chấp tại phường P nên thuộc thẩm quyền giải quyết của

Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa theo quy định tại khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35 và khoản 1 điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn bà Mai Thị Bạch T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn L đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt; người làm chứng ông Nguyễn Sỹ L, bà Nguyễn Thị V, ông Đỗ Cao T có đơn xin giải quyết vắng mặt, căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo luật định.

[2] Về nội dung:

- Xét yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị H: Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích 120 m² đất tại thửa số 06 tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại phường P, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cùng nhà và các tài sản công trình kiến trúc gắn liền với đất cho bà:

Nguồn gốc diện tích đất 699.5m² (theo đo đạc thực tế là 703,7m²) thuộc thửa số 6 bản đồ số 7 tại phường P, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T365880 cho hộ bà Mai Thị Bạch T ngày 08/8/2001 theo bản án dân sự phúc thẩm số 62/DSPT ngày 27/12/2000 (thời điểm này, hộ bà T gồm bà Mai Thị Bạch T, ông Trương Văn L là chồng bà T).

Ngày 12/11/2001, vợ chồng bà T, ông L đã chuyển nhượng 120m² đất trong tổng số 703,7m² đất trên cho bà Đỗ Thị H với giá 30.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND phường P xác nhận ngày 18/01/2002. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà H tiến hành đóng cọc, rào chắn phần diện tích đất trên và cất nhà ở, sử dụng ổn định từ thời gian đó đến nay.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa các bên là tự nguyện, được cơ quan có thẩm quyền xác nhận, có đủ các điều kiện tại Điều 122 Bộ luật dân sự nên có hiệu lực pháp luật và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ cho các bên. Thực hiện hợp đồng, bà H đã tiến hành giao tiền, bà T giao đất theo đúng quy định. Thể hiện tại Biên bản xác minh và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/12/2014 xác nhận: Từ năm 2002, bà H đã đóng cọc, rào chắn phần diện tích đất 114,2m² (phần diện tích mua của bà T, ông L. Ngày 26/8/2016 tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ xác định: Trên đất có 1 căn nhà mái tole do bà H xây dựng làm ranh giới đất từ năm 2011 đến nay. Điều này thể hiện việc chuyển nhượng đã hoàn thành. Việc bà H chưa được sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do không đủ diện tích đất nông nghiệp để tách thửa, việc bà T mượn lại Giấy chứng nhận và thế chấp Ngân hàng không phải lỗi của bà H. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 12/11/2001, được UBND phường P xác nhận ngày 18/01/2002 giữa bà Đỗ Thị H và bà Mai Thị Bạch T, ông Trương Văn L là hợp pháp.

- Về Hợp đồng thế chấp: Bà T vay tiền và thế chấp quyền sử dụng diện tích đất 703,7m² thuộc thửa số 6 bản đồ số 7 tại phường P, thành phố Bà Rịa cho Ngân hàng vào năm 2010 nhưng Ngân hàng không tiến hành thủ tục thẩm định tài sản thế chấp, bà T có sự gian dối, che giấu không cho Ngân hàng biết 1 phần đất đã chuyển nhượng cho bà H. Theo quy định tại Điều 20 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm: “Trong trường hợp bên thế

chấp bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp ... thì bên nhận thế chấp có quyền thu hồi tài sản thế chấp, trừ các trường hợp sau đây: a) Việc mua, trao đổi tài sản được thực hiện trước thời điểm đăng ký thế chấp và bên mua, bên nhận tài sản thế chấp ngay tình”. Vì vậy, việc bà H được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 120m² là hợp pháp, ngay tình nên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 342/10/HĐTC ngày 24/12/2010, số công chứng 753, quyển số 02.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bà Rịa – Vũng Tàu giữa bà Mai Thị Bạch T và Ngân hàng TMCP M TP.H – chi nhánh Vũng Tàu đối với diện tích đất trên vô hiệu.

- Quyết định Giám đốc thẩm số 46/2015/KDTM-GĐT ngày 29/5/2015 của Tòa Kinh tế Tòa án nhân dân Tối cao hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 60/2011/KDTM-ST ngày 30/12/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về phần quyết định xử lý tài sản bảo đảm giữa Ngân hàng và bà Mai Thị Bạch T nên phần thỏa thuận trả nợ giữa bà T và Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 342/10/HĐTDNH/CN ngày 24/12/2010 tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 60/2011/KDTM-ST ngày 30/12/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vẫn đang có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, trường hợp bà Mai Thị Bạch T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 342/10/HĐTDNH/CN ngày 24/12/2010, thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất diện tích 583.7m² (trong tổng diện tích 703,7m²) tại thửa số 06 tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại phường Phước Trung, thành phố Bà Rịa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 365880 do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho hộ bà Mai Thị Bạch T ngày 08/8/2001 và toàn bộ tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của bà Mai Thị Bạch T để thu hồi nợ.

[3] Về chi phí đo vẽ, định giá trong vụ án là 7.092.000đ (Bảy triệu không trăm chín mươi hai nghìn đồng): Bà H và Ngân hàng đồng ý chịu toàn bộ và đã nộp xong.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Do yêu cầu của bà H được chấp nhận nên bà T, ông L phải chịu 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+ Bà Đỗ Thị H và Ngân hàng TMCP M thành phố H không phải chịu án phí; hoàn trả lại bà H và Ngân hàng TMCP M thành phố H tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39, Điều 40, Điều 227 và 233 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 342, Điều 343, Điều 348, Điều 355, Điều 410, Điều 697, Điều 698, Điều 702, Điều 715, Điều 716, Điều 721 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 20 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Căn cứ Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí của Tòa án; Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 12 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị H. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 12/11/2001, được UBND phường P xác nhận ngày 18/01/2002 giữa bà Đỗ Thị H và bà Mai Thị Bạch T, ông Trương Văn L là hợp pháp.

2. Bà Đỗ Thị H được quyền tiếp tục sử dụng diện tích 120 m² đất tại thửa số 06 tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại phường P, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cùng nhà và các tài sản công trình kiến trúc gắn liền với đất.

(Vị trí, diện tích đất được xác định theo sơ đồ vị trí khu đất do Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 25/11/2016; tài sản gắn liền với đất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, biên bản định giá ngày 26/8/2016 và ngày 01/9/2017).

Bà Đỗ Thị H được quyền liên hệ các cấp có thẩm quyền để làm thủ tục công nhận quyền sử dụng đất nói trên theo quy định của pháp luật.

3. Về xử lý tài sản bảo đảm:

- Tuyên bố một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 342/10/HDTTC ngày 24/12/2010, số công chứng 753, quyền số 02.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bà Rịa – Vũng Tàu giữa bà Mai Thị Bạch T và Ngân hàng TMCP M thành phố H – chi nhánh Vũng Tàu đối với diện tích 120 m² đất tại thửa số 06 tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại phường P, thành phố Bà Rịa vô hiệu.

- Trường hợp bà Mai Thị Bạch T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 342/10/HDTDNH/CN ngày 24/12/2010, thì Ngân hàng TMCP M thành phố H được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất diện tích 583.7m² (trong tổng diện tích 703,7m² sau khi trừ diện tích 120m² đất công nhận cho bà Đỗ Thị H) tại thửa số 06 tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại phường P, thành phố Bà Rịa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 365880 do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho hộ bà Mai Thị Bạch T ngày 08/8/2001 và toàn bộ tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của bà Mai Thị Bạch T để thu hồi nợ.

(Vị trí, diện tích đất được xác định theo sơ đồ vị trí khu đất do Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 25/11/2016)

4. Về chi phí đo đạc; xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá tài sản: Ngân hàng TMCP M thành phố H tự nguyện chịu 1.000.000 đồng; bà Đỗ Thị H tự nguyện chịu 6.847.000đ (Sáu triệu tám trăm bốn mươi bảy nghìn đồng), đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Mai Thị Bạch T và ông Trương Văn L phải chịu 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đỗ Thị H. Bà Đỗ

Thị H không phải chịu án phí; hoàn trả lại bà H 378.000đ (Ba trăm bảy mươi tám nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên L thu tiền tạm ứng án phí số 0002136 ngày 18/8/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa.

Hoàn trả lại Ngân hàng TMCP M thành phố H 51.044.917đ (Năm mươi một triệu không trăm bốn mươi bốn nghìn chín trăm mười bảy đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 05468 ngày 04/8/2015 của Chi cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

6. Về quyền kháng cáo đối với bản án: Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt có quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo 15 ngày tính từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản sao bản án được niêm yết.

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, quyền tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND thành phố Bà Rịa;
- Chi cục THA DS thành phố Bà Rịa;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Trần Thị Mỹ Dung