

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BUÔN HỒ
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 06/2018/KDTM-ST

Ngày: 29/11/2018

*V/v Tranh chấp Hợp đồng tín
dụng; hợp đồng thế chấp và
chuyển nhượng QSD đất*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BUÔN HỒ, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Duy Đức

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Quỳnh Hải

2. Ông Hồ Văn Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Yên – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ tham gia phiên tòa:
Bà Ngô Thị Thu Hà – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 31/10/2018 và ngày 29/11/2018, tại trụ sở Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2017/TLST-KDTM ngày 04 tháng 01 năm 2018 về tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2018/QĐXXST-KDTM ngày 06 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N; Địa chỉ: Phường Th, quận B, Tp. Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc Kh; Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Ngọc T; Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N, Chi nhánh B; Địa chỉ: Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Quyết định uỷ quyền số 523/QĐ-HĐTV-PC ngày 29/5/2017).

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Dương Hiền Tr; Chức vụ: Phó phụ trách phòng khách hàng cá nhân Ngân hàng N, Chi nhánh B; Số 37 Phan Bội Châu, Thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- Bị đơn: Vợ chồng ông: Trần Văn L và Huỳnh Thị B; Cùng trú tại: Tổ dân phố Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk;

Đại diện theo uỷ quyền của ông L, bà B: Ông Nguyễn Trung X; Địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Giấy uỷ quyền ngày 08/6/2018); có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Trần Thanh S; Trú tại: Tổ dân phố Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

2. Chị Trần Thị Bích L; Trú tại: Tổ dân phố Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

3. Anh Trần Thanh A; Trú tại: Tổ dân phố Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

4. Anh Trần Duy Ph; Trú tại: Tổ dân phố 6, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông; vắng mặt.

Đại diện theo uỷ quyền của anh A, anh S, anh Ph, chị L: Ông Nguyễn Trung X; Địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Giấy uỷ quyền ngày 04/6/2018); có mặt.

5. Văn phòng công chứng Đ; Địa chỉ: Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn Ch – Chức vụ: Trưởng Văn phòng; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

6. Vợ chồng ông Nguyễn Thanh H, bà Trần Thị Đ; cùng trú tại: Tổ dân phố Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

7. Văn phòng đăng ký đất đai Đ; Địa chỉ: phường T, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình T; Chức vụ: Giám đốc. Đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Y Ch Knul; Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản uỷ quyền ngày 01/6/2018); vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Theo đơn khởi kiện cũng như tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, ông Dương Hiễn Tr trình bày:** Ngày 13/4/2012, ông Trần Văn L và bà Huỳnh Thị B ký hợp đồng tín dụng số 5219-LAV-201200173 vay Ngân hàng N - Chi nhánh T Đắk Lắk nay là Ngân hàng N - Chi nhánh B (viết tắt là Agribank B) số tiền 720.000.000 đồng, mục đích vay vốn: Kinh doanh

nông sản, mua sắm vật dụng gia đình, lãi suất trong hạn 24%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay 12 tháng, hạn trả nợ 13/4/2013.

Để bảo đảm cho khoản tiền vay trên, vợ chồng ông L, bà B thế chấp cho ngân hàng quyền sử dụng thửa đất số 31, 33, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.146m²; tọa lạc tại tổ dân phố Đát Hiếu 5, phường Đát Hiếu, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 149299 do UBND huyện Krông Buk cấp ngày 08/01/1993, đứng tên ông Trần Văn L và thửa đất số 54, tờ bản đồ số 07, diện tích 290m², hiện tọa lạc tại tổ dân phố Đát Hiếu 1, phường Đát Hiếu, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 477290 do UBND huyện Krông Búk cấp ngày 12/01/2006, đứng tên hộ ông Trần Văn L; theo Hợp đồng thế chấp số 91404/TC ngày 13/4/2012, đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Kể từ ngày vay đến nay, ông Trần Văn L và bà Huỳnh Thị B chỉ trả được 170.000.000 đồng nợ gốc, chưa trả khoản nợ lãi nào cho ngân hàng. Agribank B điều chỉnh giảm lãi suất tiền vay theo từng thời kỳ để tạo điều kiện cho khách hàng trả nợ, cụ thể như sau: lãi suất trong hạn 15%/năm từ ngày 15/7/2012 đến 31/12/2012, lãi suất trong hạn 13%/năm từ ngày 01/01/2013 đến 31/12/2013, lãi suất trong hạn 11%/năm từ ngày 01/01/2014 trở đi, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tương ứng từng thời kỳ điều chỉnh. Khoản vay của ông L và bà B quá hạn trả nợ từ ngày 14/4/2013.

Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông L, bà B phải trả cho Ngân hàng N tổng số tiền 1.068.846.944 đồng, trong đó: Nợ gốc 550.000.000 đồng, lãi 518.746.944 đồng (Lãi tạm tính đến ngày 31/7/2017) và tiếp tục tính lãi trên số nợ gốc kể từ ngày 01/8/2017 cho đến khi thanh toán hết nợ theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết. Trong trường hợp vợ chồng ông L, bà B không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc trả nợ cho ngân hàng thì ngân hàng yêu cầu cơ quan chức năng xử lý toàn bộ tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 91404/TC ngày 13/4/2012 để thu hồi nợ cho ngân hàng.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan là anh Trần Thanh S, chị Trần Thị Bích L, anh Trần Thanh A, anh Trần Duy Ph và vợ chồng ông Nguyễn Thanh H, bà Trần Thị Đ yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 91404/TC ngày 13/4/2012 giữa Agribank B và vợ chồng ông Trần Văn L, bà Huỳnh Thị B vô hiệu, thì ngân hàng không đồng ý vì Hợp đồng thế chấp số 91404/TC ngày 13/4/2012 là hợp đồng bảo đảm cho nghĩa vụ

trả nợ vay của ông Trần Văn L, bà Huỳnh Thị B cho Ngân hàng N. Hợp đồng thế chấp này đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ ngày 13/4/2012 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Buôn Hồ. Như vậy hợp đồng thế chấp số 91404/TC ngày 13/4/2012 đảm bảo đúng trình tự, quy định của pháp luật.

- Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Nguyễn Trung X trình bày: Vào năm 2012, vợ chồng ông L, bà B có ký Hợp đồng tín dụng vay của Ngân hàng N, chi nhánh T, nay là chi nhánh B số tiền 50.000.000 đồng. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số AC 477290, thửa đất số 54, tờ bản đồ số 7, do Ủy ban nhân dân huyện Krông Buk, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ Trần Văn L vào ngày 12/01/2006 và Quyền sử dụng đất số B199299, thửa đất số 31, 33, tờ bản đồ số 03, do Ủy ban nhân dân huyện Krông Buk cấp cho ông Trần Văn L vào ngày 08/01/1993. Các tài sản thế chấp nêu trên đều là tài sản chung của hộ gia đình, thời điểm vợ chồng ông L thế chấp quyền sử dụng đất các thành viên trong hộ gia đình đều đã lớn nhưng do Ngân hàng không yêu cầu nên các thành viên trong hộ gia đình không ký vào hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Do không am hiểu về quy định của pháp luật nên vợ chồng ông L, bà B đã dùng tài sản chung của hộ gia đình để vay tiền của Ngân hàng mà không hỏi ý kiến của các thành viên khác trong hộ gia đình. Ngày 09/4/1996, vợ chồng ông L, bà B đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất số B199299 cho ợ chồng ông Nguyễn Thanh H, bà Trần Thị Đ với giá chuyển nhượng là 10 cây vàng 9999. Hai bên có viết giấy chuyển nhượng, có xác nhận của Hợp tác xã Đạt Hiếu. Vợ chồng ông H đã trả đủ tiền chuyển nhượng và vợ chồng ông L, bà B đã bàn giao thửa đất cho ông H, bà Đ quản lý, canh tác từ năm 1996 cho đến nay. Tuy nhiên sau đó, vợ chồng ông L đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất để vay tiền tại Agribank B.

Nay Agribank B yêu cầu vợ chồng ông L phải trả tổng số tiền 1.068.846.944 đồng, trong đó nợ gốc 550.000.000đ, nợ lãi 518.746.944 đồng (Tiền lãi tính đến ngày 31/7/2017) và tiếp tục tính lãi trên số nợ gốc từ ngày 01/8/2017 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký thì vợ chồng ông L, bà B chỉ đồng ý trả nợ 50.000.000 đồng nợ gốc và lãi phát sinh từ ngày vay cho đến nay. Vợ chồng ông L, bà B không đồng ý để cơ quan chức năng xử lý tài sản thế chấp của hộ gia đình để thu hồi nợ cho Ngân hàng vì vợ chồng ông L, bà B chỉ vay số tiền 50.000.000 đồng và đây là tài sản của hộ gia đình.

- Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trần Thanh S, anh Trần Thanh A, anh Trần Duy Ph, chị Trần Thị Bích L: Ông Nguyễn Trung X trình bày: Việc vợ chồng ông L, bà B thế chấp 02 quyền sử dụng đất trên để vay vốn tại Ngân hàng N, chi nhánh T nay là Agribank B thì anh A, anh S, chị L, anh Ph hoàn toàn không biết. Hai thửa đất trên đều là tài sản chung của hộ gia đình, nguồn gốc đất do gia đình ông L, bà B tự khai hoang trước năm 1990. Sau đó, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình. Kể từ khi khai hoang cho đến nay, cả gia đình cùng nhau canh tác, sử dụng và là tài sản giá trị lớn nhất, phương tiện sản xuất nuôi cả gia đình. Vì vậy, anh A, anh S, chị L, anh Ph yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 91404/12TC ngày 13/4/2012 đối với cả 02 quyền sử dụng đất trên giữa Ngân hàng N, Chi nhánh T nay là Agribank B và vợ chồng ông Trần Văn L, bà Huỳnh Thị B vô hiệu.

- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Thanh H, bà Trần Thị Đ trình bày: Vào ngày 09/4/1996, vợ chồng ông H, bà Đ có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông L, bà B một thửa đất hiện tọa lạc tại tổ dân phố Đát Hiếu 5, phường Đát Hiếu, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 4.000m², giá chuyển nhượng 10 cây vàng 9999. Hai bên có viết giấy chuyển nhượng, có xác nhận của Ban quản lý Hợp tác xã Đát Hiếu. Vợ chồng ông H, bà Đ đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà B và vợ chồng ông L, bà B đã bàn giao đất cho vợ chồng ông H quản lý, canh tác từ đó cho đến nay. Hiện thuộc thửa đất số 31, 33, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.146m²; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 149299 do UBND huyện Krông Buk cấp ngày 08/01/1993, đứng tên ông Trần Văn L. Khi vợ chồng ông H nhận chuyển nhượng thì ông L nói đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông L xin mượn lại để vay vốn tại Quỹ tín dụng xã Pong Đrang, huyện Krông Buk 01 năm. Do tình cảm anh em họ hàng nên vợ chồng ông H đồng ý. Hết 01 năm vợ chồng ông H có hỏi và yêu cầu vợ chồng ông L sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông L hứa và khất lần cho đến nay. Vợ chồng ông H đến nhà ông L nhiều lần nhưng vợ chồng ông L không hợp tác. Vợ chồng H hoàn toàn không biết việc vợ chồng ông L thế chấp quyền sử dụng thửa đất trên để vay vốn tại Agribank Bắc Đắk Lắk. Khi vợ chồng ông H nhận chuyển nhượng thửa đất trên đã có khoảng 400 cây cà phê do vợ chồng ông L trồng. Sau đó, vợ chồng tôi thấy cà phê đã già, nên đã phá đi trồng lại cà phê mới. Hiện vợ chồng

ông H đã xây dựng một căn chòi nhỏ trên đất để ở và một số cây trồng trên đất gồm cà phê, tiêu, sầu riêng, bơ, mít. Vợ chồng ông H đã canh tác, trồng trọt trên thửa đất từ năm 1996 cho đến nay hoàn toàn không thấy ai đến để thẩm định, kiểm tra thửa đất. Nay vợ chồng ông H yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên giữa vợ chồng tôi và vợ chồng ông L, bà B và yêu cầu huỷ một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 91404/12TC ngày 13/4/2012 đối với thửa đất trên giữa ngân hàng và vợ chồng ông L, bà B để đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng ông Hoàng.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Văn phòng đăng ký đất đai Đ, đại diện theo ủy quyền ông Y Ch Knul trình bày: Ngày 13/4/2012 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và môi trường thị xã B nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B có nhận hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 31, 33, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.146m²; tọa lạc tại tổ dân phố Đát Hiếu 5, phường Đát Hiếu, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 149299 do UBND huyện Krông Buk cấp ngày 08/01/1993, đứng tên ông Trần Văn L và thửa đất số 54, tờ bản đồ số 07, diện tích 290m², hiện tọa lạc tại tổ dân phố Đát Hiếu 1, phường Đát Hiếu, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk. Qua kiểm tra hồ sơ đăng ký thế chấp trong đó có đơn yêu cầu đăng ký thế chấp giữa vợ chồng ông L và Ngân hàng N, Chi nhánh T; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã được chứng nhận của Văn phòng công chứng Đ theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003. Xét thấy quy trình, trình tự tiếp nhận và đăng ký thế chấp theo hướng dẫn của Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT ngày 18/11/2011 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì việc đăng ký thế chấp trên là đúng theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ căn cứ vào hồ sơ vụ việc và các quy định của pháp luật để xem xét giải quyết theo quy định.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Văn phòng công chứng Đ, đại diện theo pháp luật, ông Đỗ Văn Ch trình bày: Theo hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng Công chứng Đ thì vào ngày 13/4/2012 Văn phòng Công chứng Đ có thực hiện công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 91404/12TC giữa Ngân hàng N, Chi nhánh T (nay là chi nhánh B) và ông Trần Văn L, bà Huỳnh Thị B, tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất số B 149299, thửa đất số 31, 33, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.146m²; tọa lạc tại tổ dân phố Đát Hiếu 5, phường Đát Hiếu, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, do UBND huyện Krông Buk

cấp ngày 08/01/1993, đứng tên ông Trần Văn L; Quyền sử dụng đất số AC 477290, thửa đất số 54, tờ bản đồ số 07, diện tích 290m², hiện tọa lạc tại tổ dân phố Đạt Hiếu 1, phường Đạt Hiếu, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, do UBND huyện Krông Buk cấp ngày 12/01/2006, đứng tên hộ ông Trần Văn L.

Toàn bộ nội dung hợp đồng đã được quy định cụ thể, các bên thực hiện theo những quy định đã thỏa thuận. Trong quá trình thực hiện hợp đồng các bên có thỏa thuận gì khác không thì Văn phòng công chứng Đ không biết và không nắm rõ. Vì vậy đây là giao dịch riêng của các bên. Nay phía Ngân hàng N, Chi nhánh B khởi kiện tranh chấp Hợp đồng tín dụng với ông Trần Văn L, bà Huỳnh Thị B và việc các con là Trần Thanh A, Trần Thanh S, Trần Duy Ph, Trần Thị Bích L yêu cầu khởi kiện độc lập đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 91404/12TC giữa Ngân hàng N, Chi nhánh T (nay là Chi nhánh B) và vợ chồng ông L, bà B thì Văn phòng công chứng Đ không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục và các quy định của pháp luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc vợ chồng ông L, bà B phải trả cho Ngân hàng N tổng số tiền 1.068.846.944 đồng, trong đó: Nợ gốc 550.000.000 đồng, lãi 518.746.944 đồng (Lãi tạm tính đến ngày 31/7/2017) và tiếp tục tính lãi trên số nợ gốc kể từ ngày 01/8/2017 cho đến khi thanh toán hết nợ theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết.

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng thế chấp số 91404/TC ngày 13/4/2012 giữa ông Trần Văn L, bà Huỳnh Thị B với Ngân hàng N - Chi nhánh T, nay là chi nhánh B vô hiệu.

Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 09/4/1996 giữa vợ chồng ông Nguyễn Thanh H, bà Trần Thị Đ và ông Trần Văn L, bà Huỳnh Thị B là hợp pháp.

Tại phiên tòa các bên vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào lời trình bày của các bên đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn là Agribank B khởi bị đơn là ông Huỳnh Văn L và bà Trần Thị B phải trả số tiền 1.068.846.944 đồng, trong đó: Nợ gốc 550.000.000 đồng, lãi 518.746.944 đồng (Lãi tạm tính đến ngày 31/7/2017) và toàn bộ lãi phát sinh trên số nợ gốc từ ngày 01/8/2017 cho đến khi trả hết nợ gốc. Do vậy, đây là vụ án kinh doanh thương mại về tranh chấp hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu khởi kiện độc lập đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do vậy đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng: Việc vay tiền giữa vợ chồng ông Trần Văn L, bà Huỳnh Thị B và Ngân hàng N, Chi nhánh T nay là Chi nhánh B là đúng, được thể hiện tại Hợp đồng tín dụng số 5219-LAV-201200173 ngày 13/4/2012, số tiền vay 720.000.000 đồng, mục đích vay vốn: Kinh doanh nông sản, mua sắm vật dụng gia đình, lãi suất trong hạn 24%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay 12 tháng, hạn trả nợ 13/4/2013.

Thực hiện hợp đồng, ông L, bà B đã trả được 170.000.000 đồng nợ gốc và chưa trả khoản lãi nào cho ngân hàng. Ngân hàng cũng đã điều chỉnh giảm lãi suất tiền vay theo từng thời kỳ để tạo điều kiện cho khách hàng trả nợ nhưng vợ chồng ông L, bà B vẫn không thực hiện việc trả nợ cho Ngân hàng. Khoản vay của ông L và bà B quá hạn trả nợ từ ngày 14/4/2013. Vì vậy ông L,

bà B phải chịu trách nhiệm về khoản nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký với Agribank Bắc Đăk Lăk.

Vợ chồng ông L, bà B đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đã thỏa thuận với Ngân hàng. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông L, bà B phải trả cho ngân hàng N tổng số tiền 1.068.846.944 đồng, trong đó: Nợ gốc 550.000.000 đồng, lãi 518.746.944 đồng (Lãi tạm tính đến ngày 31/7/2017) và tiếp tục tính lãi trên số nợ gốc kể từ ngày 01/8/2017 cho đến khi thanh toán hết nợ theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét lời khai của vợ chồng ông L, bà B trình bày chỉ vay của Agribank B số tiền 50.000.000 đồng nên vợ chồng ông L, bà B đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 50.000.000 đồng và lãi phát sinh. Tuy nhiên, tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng việc bị đơn ông L, bà B xác định chỉ vay của Ngân hàng số tiền 50.000.000 đồng nhưng bị đơn không có chứng cứ, tài liệu gì để chứng minh nên phía đại diện theo ủy quyền của bị đơn chấp nhận bị đơn phải trả số tiền gốc và lãi như nguyên đơn đã khởi kiện, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là: Trần Thanh S, Trần Thị Bích L, Trần Thanh A, Trần Duy Ph, Hội đồng xét xử xét thấy: Để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng, vợ chồng ông L, bà B đã thế chấp cho ngân hàng 02 quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 91404/12TC ngày 13/4/2012 gồm: Quyền sử dụng đất số AC 477290, thửa đất số 54, tờ bản đồ số 07, diện tích 290m², hiện tọa lạc tại tổ dân phố Đạt Hiếu 1, phường Đạt Hiếu, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đăk Lăk, do UBND huyện Krông Buk cấp ngày 12/01/2006, đứng tên hộ ông Trần Văn L; Quyền sử dụng đất số B 149299, thửa đất số 31, 33, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.146m²; tọa lạc tại tổ dân phố Đạt Hiếu 5, phường Đạt Hiếu, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đăk Lăk, do UBND huyện Krông Buk cấp ngày 08/01/1993, đứng tên ông Trần Văn L.

[2.2.1] Đối với Quyền sử dụng đất số AC 477290 do UBND huyện Krông Búk cấp ngày 12/01/2006 cho hộ gia đình ông L. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong hộ ông L có 06 thành viên (gồm ông L, bà B cùng các con là anh A, anh S, chị L, anh Ph); nguồn gốc đất do khai hoang vào năm 1991. Đây là quyền sử dụng đất thuộc sở hữu chung hợp nhất, là nơi sinh sống và tài sản có giá trị lớn của của hộ gia đình ông Lo. Việc định đoạt

quyền sử dụng thửa đất phải được các thành viên từ đủ 15 tuổi trở lên trong hộ gia đình đồng ý. Tại thời điểm ngày 13/4/2012, anh A, anh S, chị L, anh Ph đều trên 18 tuổi. Ông L, bà B tự ý thế chấp quyền sử dụng thửa đất này cho Ngân hàng để vay tiền mà không được sự đồng ý của anh A, anh S, chị L, anh Ph là vi phạm khoản 2 Điều 109 Bộ luật dân sự 2005 quy định về định đoạt tài sản chung của hộ gia đình: *“Việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý; đối với các loại tài sản chung khác phải được đa số thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý”*.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/6/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ thể hiện: Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 07, diện tích 290 m² tọa lạc tại tổ dân phố Đạt Hiếu 1, phường Đạt Hiếu, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 477290 do UBND huyện Krông Buk cấp ngày 12/01/2006 mang tên hộ ông Trần Văn L. Qua đo đạc thực tế, đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp một phần đất bà Thận và một phần đất nghĩa trang, cạnh dài 18,3 m + 1,2 m + 29,7 m; phía Tây giáp đất ông Ng, cạnh dài 48 m; phía Nam giáp đường Nguyễn Lương B, cạnh dài 10 m; phía Bắc giáp nghĩa trang, cạnh dài 10,6 m. Tổng diện tích đo đạc thực tế là 530,1 m²; trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4, diện tích 70 m², 01 bếp gỗ, mái lợp tole, ngoài ra còn có cây trồng trên đất gồm: 01 cây vải, 02 cây sầu riêng, 01 cây mận, 01 cây hồng xiêm, 01 cây bơ.

[2.2.2] Đối với Quyền sử dụng đất số B 149299 do UBND huyện Krông Buk cấp ngày 08/01/1993, đứng tên ông Trần Văn L, vào ngày 09/4/1996, vợ chồng ông L, bà B đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà Đ. Khi chuyển nhượng hai bên có viết giấy sang nhượng đất cả phê, có xác nhận của Ban quản lý Hợp tác xã Đạt Hiếu. Vợ chồng ông H, bà Đ đã trả đủ tiền cho ông L, bà B và ông L, bà B đã bàn giao đất cho vợ chồng ông H, bà Đ nhận để canh tác, quản lý ổn định từ năm 1996 cho đến nay. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/4/1996 giữa ông L, bà B và ông H, bà Đ là hoàn toàn tự nguyện, các bên không có tranh chấp gì; vợ chồng ông H đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng và đã nhận đất quản lý, canh tác ổn định từ năm 1996 cho đến nay. Ông L, bà B chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng ông H, bà Đ vào năm 1996 mà lại thế chấp cho ngân hàng để vay tiền vào năm 2012, không được sự đồng ý của vợ chồng ông H, bà Đ và vợ chồng ông H, bà Đ cũng không biết việc thế chấp này; đồng thời khi nhận thế chấp quyền sử dụng đất cũng như quá trình thực hiện hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, phía Ngân hàng

không kiểm tra, thẩm định thực tế ai là người đang quản lý, canh tác thửa đất. Việc Ngân hàng nhận thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất mà không thẩm định đúng trình tự là lỗi do phía Ngân hàng.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thanh S, Trần Thị Bích L, Trần Thanh A, Trần Duy Ph để tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 91404/12TC ngày 13/4/2012 giữa Agribank B và vợ chồng ông L, bà B vô hiệu là phù hợp.

[2.2] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Nguyễn Thanh H và bà Trần Thị Đ, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 09/4/1996, vợ chồng ông L, bà B ký giấy chuyển nhượng diện tích 4 sào đất cho vợ chồng ông H, bà Đ, mặc dù việc chuyển nhượng giữa các bên là vi phạm về hình thức (hợp đồng viết giấy tay và không qua công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền). Tuy nhiên, giữa các bên đã thực hiện xong hợp đồng, vợ chồng ông H, bà Đ đã trả đủ tiền, còn vợ chồng ông L, bà B đã giao đất cho vợ chồng ông H, bà Đ nhận quản lý và canh tác ổn định từ năm 1996 cho đến nay và việc chuyển nhượng này có xác nhận của Ban quản lý Hợp tác xã Đạt Hiếu. Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông L, bà B vẫn xác định là đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H, bà Đ diện tích đất đã chuyển nhượng năm 1996. Do vậy, Hội đồng xét xử cần chấp nhận các giao dịch và cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là phù hợp.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/7/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ thể hiện: Diện tích đất của vợ chồng ông H, bà Đ đang sử dụng có diện tích 4.216 m², tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường, cạnh dài 34m, phía Tây giáp đất ông L, cạnh dài 34m, phía Nam giáp đất ông H, cạnh dài 124m, phía Bắc giáp đường M, cạnh dài 124m.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 24/7/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ xác định: Diện tích 4.216 m² đất theo giá thị trường tại thời điểm có giá 632.400.000 đồng. Trên đất có các tài sản gồm: 01 căn chòi, móng xây gạch ống, tường xây gạch ống dày 10cm, nền lát xi măng, mái lợp tole thiếc, diện tích 16,76 m², có giá là 18.673.992 đồng; 01 giếng đào, sâu khoảng 28m, đường kính 1,2m, có xây thành và nắp đậy, có giá 31.487.000 đồng; Cây trồng trên đất có: 307 cây tiêu (trong đó: 30 cây tiêu trồng năm 2018 có giá 2.385.000 đồng, 277 cây tiêu trồng năm 2015 có giá 102.406.900 đồng), 244

cây cà phê trồng khoảng năm 2016 có giá 58.877.200 đồng, 20 cây bơ booth (trong đó: 06 cây trồng dưới 03 năm có giá 1.568.400 đồng, 14 cây trồng trên 03 năm có giá 18.188.800 đồng), 08 cây mít có giá 940.800 đồng, 27 cây sầu riêng dưới 02 năm có giá 8.010.900 đồng. Tổng giá trị tài sản trên đất là 242.538.992 đồng.

Như vậy, so diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp là 3.146m² với diện tích đo đạc thực tế là 4.216 m² thì nhiều hơn 1.070 m² đất. Việc chênh lệch diện tích đất giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thực tế là do kê khai và biến động. Do vậy, vợ chồng ông Nguyễn Thanh H và bà Trần Thị Đ có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất và điều chỉnh biến động diện tích đất đã nhận chuyển nhượng và diện tích 1.070 m² đất còn dư theo quy định của pháp luật là phù hợp.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh A, anh S, anh Ph, chị L đã nộp tạm ứng số tiền 2.000.000 đồng (đã chi phí xong). Quá trình giải quyết vụ án, anh A, anh S, chị L, anh Ph tự nguyện chịu chi phí này (đã chi phí xong) nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 158, điểm a, b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 233 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 122, 124, 127, 135 137, 697, 698, 699, 701, 471, 474, 342, 355, 715, 721 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Áp dụng Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N.

Buộc vợ chồng ông Trần Văn L, bà Huỳnh Thị B phải trả cho Ngân hàng N tổng số tiền 1.068.846.944 đồng, trong đó: Nợ gốc 550.000.000 đồng, lãi 518.746.944 đồng (Lãi tạm tính đến ngày 31/7/2017), vợ chồng ông Trần Văn L và bà Huỳnh Thị B phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ ngày 01/8/2017 đối với khoản nợ gốc cho đến khi trả nợ xong nghĩa vụ cho Ngân hàng N theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 5219 – LAV – 201200345 ngày 28/6/2012.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Trần Thanh S, anh Trần Thanh A, anh Trần Duy Ph, chị Trần Thị Bích L.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 91404/12TC ngày 13/4/2012 giữa Ngân hàng N, Chi nhánh T, nay là chi nhánh B với vợ chồng ông Trần Văn L và bà Huỳnh Thị B đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số AC 477290, thửa đất số 54, tờ bản đồ số 07, diện tích 290m², hiện tọa lạc tại tổ dân phố Đát Hiếu 1, phường Đát Hiếu, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, do UBND huyện Krông Buk cấp ngày 12/01/2006, đứng tên hộ ông Trần Văn L và quyền sử dụng đất số B 149299, thửa đất số 31, 33, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.146m²; tọa lạc tại tổ dân phố Đát Hiếu 5, phường Đát Hiếu, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, do UBND huyện Krông Buk cấp ngày 08/01/1993, đứng tên ông Trần Văn L là vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Nguyễn Thanh H và bà Trần Thị Đ.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Trần Văn L và bà Huỳnh Thị B với vợ chồng ông Nguyễn Thanh H và bà Trần Thị Đ đối với thửa đất số 31, 33, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.146m²; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 149299 do UBND huyện Krông Buk cấp ngày 08/01/1993, đứng tên ông Trần Văn Lo. Đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường, cạnh dài 34m, phía Tây giáp đất ông L, cạnh dài 34m, phía Nam giáp đất ông H, cạnh dài 124m, phía Bắc giáp đường M, cạnh dài 124m.

Vợ chồng ông Nguyễn Thanh H và bà Trần Thị Đ có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất và điều chỉnh biến động diện tích đất đã nhận chuyển nhượng và diện tích 1.070 m² đất còn dư theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.000.000 đồng. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh A, anh S, chị L, anh Ph tự nguyện chịu chi phí này (đã chi phí xong).

5. Về án phí: : Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Bị đơn vợ chồng ông Trần Văn L, bà Huỳnh Thị B phải chịu 44.065.408 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và 29.296.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn Ngân hàng N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả cho Ngân hàng N 21.732.000 đồng tiền tạm ứng án phí còn lại theo biên lai số 0001060 ngày 25/12/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Nguyễn Thanh H, bà Trần Thị Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh H, bà Trần Thị Đ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0005308 ngày 03/7/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Anh Trần Thanh A, anh Trần Thanh S, anh Trần Duy Ph, chị Trần Thị Bích L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho anh Trần Thanh A, anh Trần Thanh S, anh Trần Duy Ph, chị Trần Thị Bích L mỗi người 300.000 đồng tiền tạm án phí dân sự sơ thẩm theo các Biên lai số 0001191, 0001189, 0001192, 0001190 ngày 03/7/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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 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:

- TAND tỉnh;
- VKSND thị xã;
- CCTHADS thị xã;
- Các đương sự liên quan;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Duy Đức