

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN E
H ĐẮK LẮK
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 21/2022/DS-
ST

Ngày: 29-3-2022
“V/v Tranh chấp hợp
đồng tín dụng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN E, H ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Xuân Cường.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Ánh Sừu và ông Hoàng Tuyển.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Việt Tiệp – Thư ký Tòa án nhân dân huyện E, H Đắc Lắc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện E, H Đắc Lắc tham gia phiên tòa: Ông Phạm Công Hà.

Ngày 29 tháng 3 năm 2022 tại Phòng xử án - Tòa án nhân dân huyện E xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 300/2019/TLST-DS, ngày 21 tháng 8 năm 2019, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2022/QĐXXST-DS, ngày 16 tháng 02 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 09/2022/QĐST-DS ngày 01 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Gọi tắt là: Agribank Việt Nam). Địa chỉ: Số 02 Láng Hạ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Đức Ân - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên. Người đại diện ủy quyền: Ông Trần Thanh Quang - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện C – Bắc Đăk Lăk.

Ông Trần Thanh Quang ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Nguyễn Thế Nguyên – Phó giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện C – Bắc Đăk Lăk, địa chỉ: 124 Hùng Vương, thị trấn Quảng Phú, huyện Cư M’ga, H Đăk Lăk. (Theo giấy ủy quyền ngày 05/01/2022). Có mặt

Bị đơn: Ông Đặng Công T và bà Nguyễn Thị H. Trú tại: Thôn 8 (Nay là thôn 9), xã E, huyện E, H Đăk Lăk. Vắng mặt

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Đặng Thị Mai Tr, bà Đặng Chì Mai A và Đặng Công G. Nơi cư trú cuối cùng: Thôn 8 (Nay là thôn 9), xã E, huyện E, Đắk Lắk (Là các con của ông T, bà H). Vắng mặt

- Ông Nguyễn Văn Q, bà Mai Thị H. Địa chỉ: Thôn 8, xã E, huyện E, Đắk Lắk. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện cho nguyên đơn Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam trình bày:

Ngày 19/6/2013, ông Đặng Công T và bà NguyễnThị H có ký hợp đồng tín dụng số 5206LAV201303116 vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Huyện Cư M'gar - Bắc Đắk Lắk (Gọi tắt là Ngân hàng) số tiền là 300.000.000 đồng, phương thức vay vốn: Từng lần, thời hạn vay vốn 12 tháng đến ngày 18/06/2014, mục đích vay vốn: Mua sắm vật dụng gia đình, lãi suất trong hạn 1%/tháng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Để bảo đảm cho khoản vay nợ nêu trên, ngày 18/6/2013 ông Đặng Công T và bà NguyễnThị H đã ký Hợp đồng thế chấp số 801/11/13, thế chấp tài sản là Quyền dụng đất và tài sản gắn liền trên đất có giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số V 070193 do UBND huyện Ea Hleo cấp ngày 29/11/2002, diện tích 15.235 m², thửa đất số 15+32 tờ bản đồ số 28+28 địa chỉ thửa đất: Xã Ea HLeo, Huyện E H Đắk Lắk.

Đến ngày 18/6/2014 hết hạn trả nợ theo hợp đồng tín dụng nêu trên, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc yêu cầu trả nợ vay, nhưng đến nay ông T, bà H vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Tổng số tiền ông T, bà H còn nợ Ngân hàng tính đến ngày 25/7/2019 là 615.950.000 đồng, trong đó: nợ gốc 300.000.000 đồng, nợ lãi 315.950.000 đồng (Lãi trong hạn: 222.800.000 đồng, lãi quá hạn: 93.150.000 đồng). Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của Ngân hàng, Ngân hàng yêu cầu Tòa án nhân dân Huyện Ea Hleo, H Đắk Lắk tuyên buộc ông T, bà H phải trả số tiền nợ là 615.950.000 đồng, trong đó: nợ gốc 300.000.000 đồng, nợ lãi 315.950.000 đồng (Lãi trong hạn: 222.800.000 đồng, lãi quá hạn: 93.150.000 đồng tiền lãi) tính đến ngày 25/7/2019 và tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 26/7/2019 đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký. G hợp ông T, bà H không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 801/11/13 ngày 18/6/2013 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Đối với tài sản thế chấp là Quyền dụng đất và tài sản gắn liền trên đất có giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số V 070193 do UBND huyện Ea Hleo cấp ngày 29/11/2002, ngày 23/02/2013 ông T, bà H sang nhượng cho ông Nguyễn Văn Q và bà Mai Thị H một phần thửa đất rẫy có diện tích 1.800 m² với giá thỏa

thuận là 36.000.000 đồng. Hai bên chỉ viết giấy tay, không có xác nhận của bất cứ cơ quan nào. Tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 28 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 070193 do Ủy ban nhân dân huyện Ea H'Leo cấp ngày 29/11/2002 đang thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh Huyện Ea H'leo từ 23/9/2011 đến 17/6/2013 và từ 19/6/2013 đến nay thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh Huyện Cư Mgar. Việc sang nhượng không được sự thống nhất, ý kiến từ phía người nhận thế chấp tài sản, không tuân thủ quy định của Bộ luật dân sự 2005 và luật đất đai 2003. Do đó, đề nghị Tòa án không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/02/2013 giữa ông T, bà H và ông Nguyễn Văn Q, bà Mai Thị H.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn Q, bà Mai Thị H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: Vào ngày 23/02/2013 (Ấm lịch), vợ chồng ông Nguyễn Văn Q, bà Mai Thị H có mua mảnh đất của ông Đặng Công T và bà Nguyễn Thị H có chiều dài 70m, chiều rộng 26m, tổng diện tích 1800 m², thuộc một phần thửa 15, tờ bản đồ 28, tọa lạc tại thôn 9, xã E. Mảnh đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp: Ông Q, Phía Tây giáp: Ông T, Phía Nam giáp: đường đi, Phía Bắc giáp: Ông Bạ. Việc mua bán hai bên đã ký kết hợp đồng và trả tiền đầy đủ với số tiền là: 36.000.000đ. Ông T bà H đã hứa sau một thời gian sẽ tách GCNQSD đất cho gia đình ông Q, bà H. Tại thời điểm mua có ông Trần Đình Tiếp là người làm chứng. Khi vợ chồng ông Q, bà H mua mảnh đất trên chỉ là đất trống không có gì. Sau khi mua gia đình ông Q, bà H đã canh tác và trồng cây cà phê, điều, cari. Từ thời điểm mua tới nay gia đình ông Q, bà H canh tác không ai tranh chấp. Ngày 31/8/2020, ông Q, bà H mới biết diện tích đất ông Q, bà H mua với ông Đặng Công T và bà Nguyễn Thị H đã được thế chấp bảo đảm tiền vay của ông T, bà H tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Huyện Cư M'gar - Bắc Đăk Lăk ngày 19/06/2013. Vì vậy ông Nguyễn Văn Q, bà Mai Thị H yêu cầu Tòa án hủy bỏ phần diện tích 1800 m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 070193 do Ủy ban nhân dân huyện Ea H'Leo cấp ngày 29/11/2002 cho ông Đặng Công T và bà Nguyễn Thị H, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/02/2013 giữa Đặng Công T, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn Q, bà Mai Thị H để gia đình ông Q, bà H làm các thủ tục tách thửa sang tên theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/11/2021, người làm chứng ông Trần Đình Tiếp trình bày: Vào ngày 23/02/2013 tại nhà ông T (Hiện căn nhà của ông T, bà H đã dỡ đi nơi khác), ông Tiếp là người làm chứng việc ông T, bà H chuyển nhượng đám rẫy cho ông Q, bà H có chiều ngang là 26m, dài là 70m, tọa lạc tại Thôn 9, xã E, huyện E, H Đăk Lăk, giá chuyển nhượng là 36.000.000 đồng. Khi đó ông Q là người trực tiếp cầm thước đo đám rẫy, giao tiền đủ cho ông T, bà H và nhận đất. Hai bên có làm giấy mua bán viết tay, ông T, bà H, ông Q ký nhận và nói ông Tiếp làm chứng và ký xác nhận chứng kiến việc chuyển nhượng. Ông Tiếp được biết đám rẫy trên đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hai bên thỏa thuận sẽ tách thửa sau. Sau khi chuyển nhượng thửa đất trên, ông Tiếp thấy

ông Q, bà H múc rãnh mương nước, trồng cà phê và trồng hoa màu trên đất từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, không tranh chấp với ai, đến thời gian gần đây ông Tiếp có nghe nói ông T, bà H đã thế chấp giấy CNQSD đất trên để vay tiền, còn việc vay tiền với Ngân hàng thế nào, thời gian nào thì ông Tiếp không biết. Sau khi chuyển nhượng đất cho ông Q thì khoảng 01 năm sau ông T, bà H đã đi khỏi địa phương từ đó cho tới nay không về lại, còn đi đâu làm gì thì ông Tiếp không biết, nhà cũng đã dỡ đi. Hiện diện tích đất còn lại của ông T, bà H đã bỏ hoang, không ai canh tác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/4/2021, người làm chứng ông Hồ Văn Trí (Người làm gần rẫy ông T, bà H) trình bày: Khoảng năm 2013 ông T, bà H chuyển nhượng cho ông Q, bà H thửa đất khoảng 1,8 sào đất trồng, sau khi chuyển nhượng thì ông Q, bà H đã trồng cây cà phê trên đất từ thời điểm chuyển nhượng cho đến nay, không tranh chấp với ai. Còn việc ông T, bà H thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền thì ông Trí không biết.

Quá trình điều tra thu thập tài liệu chứng cứ bị đơn ông Đặng Công T và bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Đặng Thị Mai Tr, bà Đặng Thị Mai A và ông Đặng Công G đã đi khỏi địa phương, không rõ địa chỉ nơi đến, nên không ghi nhận được ý kiến của bị đơn về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tòa án có tiến hành ủy thác thu thập chứng cứ đối với bà Đặng Thị Mai A và ông Đặng Công G tại địa chỉ: Khối 6, phường An Mỹ, thành phố Tam Kỳ, H Quảng Nam nhưng không có kết quả.

Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam và các đương sự có mặt vẫn giữ nguyên các ý kiến trình bày nêu trên.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa: Từ khi thụ lý vụ án đến trước khi xét xử, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành tố tụng, thu thập tài liệu chứng cứ đúng trình tự thủ tục, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định. Quá trình tiến hành tố tụng tại phiên tòa Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Đặng Công T và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Huyện C - Bắc Đăk Lăk số tiền 615.950.000 đồng, bao gồm số tiền nợ gốc 300.000.000 đồng; lãi vay trong hạn: 222.800.000 đồng; lãi quá hạn: 93.150.000 đồng (tạm tính đến ngày 25/07/2019); buộc ông T, bà H có nghĩa vụ liên đới trả số tiền lãi phát sinh trên số nợ kể từ ngày 26/07/2019 cho đến khi vợ chồng ông T, bà H trả hết nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Huyện C - Bắc Đăk Lăk, với mức lãi suất theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết. Về tài sản thế chấp: Nếu vợ chồng ông T, bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng có quyền phát mãi tài sản bảo đảm tiền vay để thu hồi nợ theo quy định. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu độc của

người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q, bà Mai Thị H. Về án phí: Ông Đặng Công T và bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về thủ tục tố tụng: Đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”, bị đơn có nơi cư trú cuối cùng tại thôn 8 (Nay là thôn 9), xã E, huyện E, H Đắk Lắk nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện E, H Đắk Lắk theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật. Bị đơn được triệu tập hợp lệ nhưng không chấp hành các quy định của pháp luật tố tụng, không hợp tác nên không ghi nhận ý kiến của bị đơn cũng như không tiến hành hòa giải được. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Nguyên đơn đã cung cấp đầy đủ và đúng địa chỉ, nơi cư trú của bị đơn trong các hợp đồng mà bị đơn ký kết, tuy nhiên bị đơn đã bỏ đi khỏi địa phương. Theo biên bản xác minh tại Công an xã Ea E, huyện E ngày 29/10/2020 xác định ông T, bà H đăng ký hộ khẩu thường trú và cư trú tại thôn 9, xã E, nhưng đã bỏ đi khỏi địa phương, khi đi không thông báo cho chính quyền địa phương biết về địa chỉ mới, do vậy hiện tại không biết ông T, bà H cư trú ở đâu. Ông T, bà H thay đổi nơi cư trú gắn với việc thực hiện quyền, nghĩa vụ trong các hợp đồng đã ký kết mà không thông báo cho nguyên đơn biết về nơi cư trú mới theo quy định tại khoản 3 Điều 40; điểm b khoản 2 Điều 277 Bộ luật dân sự là thuộc G hợp cố tình giấu địa chỉ, nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ đối với nguyên đơn và Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung là phù hợp với quy định tại Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 5, Điều 6 Nghị quyết số: 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[4] Mặc dù không ghi nhận ý kiến của vợ chồng ông T, bà H về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, tại Kết luận giám định số: 96/PC09 ngày 03/8/2020 của Phòng Kỹ thuật hình sự thuộc Công an H Đắk Lắk kết luận: Chữ ký, chữ viết mang tên Đặng Công T, dưới mục “Bên được cấp tín dụng” trong “Hợp đồng tín dụng” số 5206LAV201303116 đề ngày 19/6/2013 so với chữ ký chữ viết đúng tên Đặng Công T trong “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” số 801/11/13 ngày 18/06/2013 là do cùng một người ký và viết ra; Chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Thị H dưới mục “Bên được cấp tín dụng” trong “Hợp đồng tín dụng” số 5206LAV201303116 đề ngày 19/6/2013 so với chữ ký chữ viết đúng tên Nguyễn Thị H trong “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” số 801/11/13 ngày 18/06/2013 là do cùng một người ký và viết ra. Như vậy, có đủ căn cứ pháp lý xác định ngày 19/6/2013 ông Đặng Công T và bà Nguyễn Thị H có vay nợ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Huyện

C - Bắc Đăk Lăk số tiền 300.000.000đ theo Hợp đồng tín dụng” số 5206LAV201303116. Hợp đồng vay tài sản nêu trên được xác lập trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng tín dụng số 5206LAV201303116 hợp pháp theo quy định tại Điều 463 Bộ luật dân sự.

[5] Quá trình thực hiện hợp đồng, đến hạn trả nợ nhưng ông T, bà H không thực hiện đúng cam kết là vi phạm về nghĩa vụ trả nợ của bên vay được quy định tại khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự và vi phạm mục 2 Điều 8 trong Hợp đồng tín dụng. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông T, bà H phải liên đới trả số tiền 615.950.000 đồng, bao gồm nợ gốc 300.000.000 đồng; lãi vay trong hạn: 222.800.000 đồng; lãi quá hạn: 93.150.000 đồng (tạm tính đến ngày 25/07/2019); buộc ông T, bà H có nghĩa vụ liên đới trả số tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc kể từ ngày 26/07/2019 cho đến khi vợ chồng ông T, bà H trả hết nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Huyện C - Bắc Đăk Lăk, với mức lãi suất theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết là phù hợp với các thỏa thuận đã ghi nhận trong hợp đồng tín dụng và phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, ông T, bà H ký Hợp đồng thế chấp số 801/11/13 ngày 18/06/2013. Tài sản thế chấp là Quyền dụng đất và tài sản gắn liền trên đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 070193 do UBND huyện E cấp ngày 29 tháng 11 năm 2002, diện tích 15.235 m², thửa đất số 15+32 là bản đồ số 28+28 địa chỉ thửa đất: Xã E, Huyện E H Đăk Lăk. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất xác lập đã tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật về nội dung cũng như hình thức theo quy định tại Điều 317; Điều 318; Điều 319; Điều 325 Bộ luật dân sự; điểm a Điều 4; khoản 1 Điều 5; Điều 6; khoản 3 Điều 9; khoản 2 Điều 39 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về việc đăng ký biện pháp bảo đảm. Do vậy, đây thuộc G hợp những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 80 Bộ luật tố tụng dân sự. Các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và phụ lục của hợp đồng giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Huyện C - Bắc Đăk Lăk với ông T, bà H được xác lập phù hợp với quy định của pháp luật, do vậy các tài sản thế chấp được bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khi ông T, bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ như đã cam kết.

[7] Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Căn cứ vào kết quả giám định, trên cơ sở xem xét toàn diện các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở kết luận vào ngày 23/02/2013 (Âm lịch) tức ngày 03/4/2013 (Dương lịch) giữa ông T, bà H và ông Q, bà H có thiết lập giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.800 m², tọa lạc tại thôn 9, xã E. Tuy nhiên, chỉ làm giấy viết tay, không làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên trước đó, tại trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 070193 do UBND huyện E cấp ngày 29 tháng 11 năm 2002 thể hiện từ ngày 23/9/2011 đến ngày 17/06/2013 ông T, bà H đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt

Nam – Chi nhánh E. Việc ông T, bà H bán lại một phần diện tích đất đã thế chấp cho Ngân hàng mà không được sự đồng ý của Ngân hàng là vi phạm điều cấm của pháp luật (Tại thời điểm chuyển nhượng tài sản đang thế chấp để đảm bảo một nghĩa vụ khác), việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 122; Điều 128; khoản 4 Điều 348; Điều 689; khoản 4 Điều 718 Bộ luật dân sự năm 2005. Vì vậy giao dịch giữa các bên thực hiện như đã nêu trên là vô hiệu. Vì vậy, ông T, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là không có căn cứ theo quy định tại Điều 127, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005.

[8] Về việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Cần buộc ông Q, bà H trả lại cho ông T, bà H diện tích 1800 m², mà các bên đã thực hiện chuyển nhượng ngày 23/02/2013 (Âm lịch). Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện khi ông Q, bà H nhận chuyển nhượng từ ông T, bà H thì là đất trống, sau khi chuyển nhượng thì ông Q, bà H đã trồng cây cà phê, điều, cari, vì vậy xác định tài sản trên đất là của ông Q, bà H. Tại biên bản định giá tài sản ngày 08/4/2021, xác định giá trị diện tích 1.800 m² là 50.400.000 đồng, cây trồng trên đất là 69.382.000 đồng.

Về xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là hai bên cùng có lỗi tương đương: Lỗi là 50/50. Vì vậy, ông T, bà H là bồi thường tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất cho ông Q, bà H là: 50.400.000 đồng – 36.000.000 đồng = 14.400.000 đồng.

$$14.400.000 : 2 = 7.200.000 \text{ đồng.}$$

Như vậy cần buộc ông T, bà H phải trả cho ông Q, bà H số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 36.000.000 đồng, tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất 7.200.000 đồng và giá trị cây trồng trên đất là 69.382.000 đồng. Tổng số tiền là: 112.582.000 đồng.

[9] Về án phí và chi phí tố tụng khác: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật. Do yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận nên buộc vợ chồng ông Q, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 155,, khoản 2 Điều 156, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 159, khoản 2 Điều 161, khoản 1 Điều 162 điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 13,; khoản 4 Điều 348, Điều 689, khoản 4

Điều 718 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 317, 318, 319, 325, 463 và khoản 1, 5 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 24, 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 Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam. Buộc ông Đặng Công T, bà Nguyễn Thị H trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Huyện C - Bắc Đăk Lăk số tiền 615.950.000 đồng, bao gồm số tiền nợ gốc 300.000.000 đồng; lãi vay trong hạn: 222.800.000 đồng; lãi quá hạn: 93.150.000 đồng (tạm tính đến ngày 25/07/2019). Kể từ ngày 26/7/2019, ông Đặng Công T, bà Nguyễn Thị H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Huyện C - Bắc Đăk Lăk theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 5206LAV201303116 ngày 19/6/2013 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

2. Sau khi ông Đặng Công T, bà Nguyễn Thị H trả xong nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Huyện C - Bắc Đăk Lăk, thì Ngân hàng có trách nhiệm trả cho ông Đặng Công T, bà Nguyễn Thị H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 070193 do UBND huyện E cấp ngày 29 tháng 11 năm 2002 đã thế chấp.

3. G hợp ông Đặng Công T, bà Nguyễn Thị H không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện E, H Đăk Lăk làm thủ tục để xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 801/11/13 ngày 18/06/2013 để thu hồi nợ. Nếu sau khi bán tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán nợ thì ông Đặng Công T, bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả tiếp phần nợ còn thiếu cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Q, bà Mai Thị H về việc yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp tài sản số: 801/11/13 ngày 18/06/2013, đối với diện tích 1800 m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 070193 do UBND huyện E cấp ngày 29 tháng 11 năm 2002. Tuyên bố hợp đồng Chuyển nhượng quyền sử dụng đất 23/02/2013 (Âm lịch) tức ngày 03/4/2013 (Dương lịch) giữa ông T, bà H sang nhượng cho ông Nguyễn Văn Q và bà Mai Thị H thừa đất rẫy có diện tích 1.800 m² thuộc thửa số 15 tờ bản đồ 28 xã E đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 070193 ngày 29 tháng 11 năm 2002 cho ông Đặng Công T, bà Nguyễn Thị H là vô hiệu.

5. Buộc Nguyễn Văn Q, bà Mai Thị H trả lại cho ông Đặng Công T, bà Nguyễn Thị H diện tích đất 1800 m² thuộc thửa số 15 tờ bản đồ 28 xã E đã cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 070193 ngày 29 tháng 11 năm 2002 cho ông Đặng Công T, bà Nguyễn Thị H.

6. Buộc ông Đặng Công T, bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông Nguyễn Văn Q, bà Mai Thị H số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 36.000.000 đồng, tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất 7.200.000 đồng và giá trị cây trồng trên đất là 69.382.000 đồng. Tổng số tiền là: 112.582.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

7. Về án phí:

7.1. Ông Đặng Công T, bà Nguyễn Thị H phải chịu 28.638.000 đồng và 5.629.100 đồng tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

7.2. Trả lại cho lại cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện C – Bắc Đăk Lăk số tiền 14.205.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, theo biên lai số AA/2019/0000989 ngày 20/8/2019.

7.3. Ông Nguyễn Văn Q và bà Mai Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Số tiền trên được trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, theo biên lai số AA/2019/0009135, ngày 03/9/2020.

8. Về chi phí tố tụng:

8.1. Ông Đặng Công T và bà Nguyễn Thị H phải chịu 5.040.000 đồng tiền chi phí giám định và 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Do Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam đã nộp tạm ứng số tiền này, nên buộc ông Đặng Công T và bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam tổng số tiền 7.040.000 đồng chi phí tố tụng nói trên.

8.2. Ông Nguyễn Văn Q và bà Mai Thị H phải chịu 5.040.000 đồng tiền chi phí giám định, 3.000.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản và 2.500.000 đồng chi phí đo đạc. Xác nhận ông Nguyễn Văn Q và bà Mai Thị H đã nộp đủ số tiền nêu trên, nên không đề cập xem xét.

9. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

G hợp 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 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:

- Tòa án nhân dân H Đắk Lắk;
- Viện KSND huyện E;
- Chi cục THADS huyện E;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đỗ Xuân Cường