TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ BUÔN HỒ** **TỈNH ĐẮK LẮK** Bản án số: 03/2020/KDTM-ST Ngày: 12/8/2020 V/v Tranh chấp Hợp đồng tín dụng; hợp đồng thế chấp và chuyển nhượng quyền sử dụng đất	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán – chủ toạ phiên toà: Bà Đinh Thị Hường.

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Bà Hoàng Thị Hồng

2/ Ông Hồ Văn Hạnh.

- Thư ký phiên toà: Ông Thiều Sỹ Vững - Thư ký Toà 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 Nguyễn Thị Cẩm Vân – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2020 tại Trụ sở Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 03/2019/TLST–KDTM, ngày 03/4/2019, về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp và chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2020/QĐST-DS ngày 22/7/2020, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn****:* Ngân hàng N; Địa chỉ: Số 02 L, phường Thành C, quận Ba Đ, Tp. Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Đức A; Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Bùi Đình Đ; Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N, Chi nhánh B; Địa chỉ: Số 37 đường Phan Bội C, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Phạm H; Chức vụ: Phó phòng khách hàng Doanh nghiệp - Cán bộ pháp chế Ngân hàng N, Chi nhánh B.

Địa chỉ: Số 37 Phan Bội Châu, Thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- ***Bị đơn*****:** Công ty TNHH A; Địa chỉ: Số 125 đường Trần H, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; Đại diện theo pháp luật: Ông Võ Văn V; Chức vụ: Giám đốc; Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Minh Ng; Địa chỉ: Số 93/3 đường Trần H, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 26/02/2018); có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan**:**

1. Ông Võ Văn V, vắng mặt.

2. Bà Trần Minh Ng, có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị B, có mặt.

Cùng cư trú tại: Số nhà 93/3 Trần H, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

4. Vợ chồng ông Đỗ Khắc Tr và bà Lê Thị Thùy T; Đều trú tại: Số 61/5 Nguyễn Đ, tổ dân phố 2, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

5. Ông Nguyễn Tam K và bà Nguyễn Thị Thanh H; Đều trú tại: Số 61/3 Nguyễn Đ, tổ dân phố 3, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

6. Văn phòng công chứng Đ; Địa chỉ: Số 38 Ngô Q, 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).

7. Văn phòng đăng ký đất đai Đ; Địa chỉ: Số 46 Phan Bội Châu, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình T, c/v: Giám đốc, (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

8.Ông Võ Văn Q; Địa chỉ số 357 Lê Q Đ, phường 5, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

9.Ông Võ Văn N; Địa chỉ: Số 27 đường 23/4, khu phố 3, phường Ph, thị xã La G, tỉnh Bình Thuận. (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

10.Bà Võ Thị M; Địa chỉ số 70 Huyện Th Q, phường 7, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

11.Ông Võ Văn L; Địa chỉ: 103/5 Trần H, TDP 5, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

12. Ông Võ Văn Đ; Địa chỉ: 36A10, thôn 1, xã Cư E, Tp B, tỉnh Đắk Lắk. (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

-***Người làm chứng***: Ông Nguyễn Thanh B; Địa chỉ: Số 129 Phan Chu Tr, phường Th L, TP B, Đắk Lắk, (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 12/9/2017, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Phạm H trình bày có nội dung:

Ngày 28/6/2012, Công ty TNHH MTV Xây dựng – TH Mại và Dịch vụ Vinh L (viết tắt là Công ty Vinh L) đã ký kết hợp đồng tín dụng vay tiền tại Ngân hàng N – Chi nhánh Tân A, Đắk Lắk nay là Ngân hàng N, chi nhánh B (viết tắt là Agribank B) theo hợp đồng tín dụng số 5219 – LAV – 201200345 với số tiền vay là 2.500.000.000 đồng; thời hạn trả cuối cùng vào ngày 28/6/2014; đến nay, khoản vay theo hợp đồng tín dụng nêu trên đã quá thời hạn trả nợ gốc, lãi, bên vay vốn đã vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng nói trên là các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các Hợp đồng thế chấp sau đây:

Hợp đồng số 928061/12/TC ngày 28/6/2012 đối với quyền sử dụng đất số BE 505304 do UBND thị xã Buôn Hồ cấp cho ông Võ Văn V và bà Trần Minh Ng vào

ngày 27/3/2012, thửa đất số 810, tờ bản đồ số 07; Địa chỉ thửa đất: Phường An Bình, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 150m^2.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 92806/12TC ngày 28/6/2012. Tài sản thế chấp bảo đảm tiền vay là: Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 016419 do UBND thị xã B cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 04/8/2010, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 08; Địa chỉ thửa đất: Phường An L, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 3.632 m^2.

Bên vay vốn là Công ty Vinh L đã vi phạm hợp đồng tín dụng, không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi cho Agribank B theo hợp đồng tín dụng đã cam kết. Agribank B đã nhiều lần thông báo và làm việc với bên vay và yêu cầu thanh toán nợ nhưng đến nay bên vay vẫn chưa thanh toán cho Agribank B. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, Agribank B yêu cầu Tòa án giải quyết:

-Về số nợ: Buộc Công ty Vinh L phải trả cho Agribank B tổng số tiền 4.421.145.833 đồng, trong đó nợ gốc 2.500.000.000đ, nợ lãi trong hạn 1.502.152.778đ, nợ lãi quá hạn 418.993.056đ (Tiền lãi tính đến ngày 30/6/2017) và tiếp tục tính lãi trên số nợ gốc từ ngày 01/7/2017 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký. Trường hợp Công ty Vinh L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Agribank B yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm tiền vay tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba theo Hợp đồng số 928061/12/TC ngày 28/6/2012 đối với quyền sử dụng đất số BE 505304 do UBND thị xã Buôn Hồ cấp cho ông Võ Văn V và bà Trần Minh Ng vào ngày 27/3/2012, thửa đất số 810, tờ bản đồ số 07; Địa chỉ thửa đất: Phường An B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 150m^2. Đối với yêu cầu này đã được giải quyết tại Bản án số 01/2019/KDTM-PT, ngày 06/3/2019 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk nên Ngân hàng không có ý kiến gì thêm.

-Riêng đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 92806/12/TC ngày 28/6/2012. Tài sản thế chấp bảo đảm tiền vay là: Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 016419 do UBND thị xã B cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 04/8/2010, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 08; Địa chỉ thửa đất: Phường An L, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 3.632 m^2, Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu xử lý toàn bộ tài sản trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà B, vợ chồng ông Tr, vợ chồng anh K yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với vợ chồng ông Tr, vợ chồng anh K và yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 28/6/2012 thì Agribank B không đồng ý mà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng với Công ty Vinh L thì Agribank B có đi kiểm tra các vấn đề sử dụng vốn, tài sản bảo đảm. Thửa đất của bà B đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2010 và đã thế chấp vay vốn tại một số ngân hàng khác, sau đó mới thế chấp tại Ngân hàng Tân An.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn, bà Trần Minh Ng trình bày có nội dung:

Ngày 28/6/2012 Công ty Vinh L do ông Võ Văn V làm giám đốc, có vay của Agribank B số tiền 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng), thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 17%/năm. Quá trình vay các bên có thế chấp các quyền sử dụng đất sau:

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 810, tờ bản đồ số 07, diện tích 150 m2, tại phường An B, thị xã B tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 505304 do UBND thị xã Buôn Hồ cấp ngày 27/3/2012 mang tên Võ Văn V và Trần Minh Ng.

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 08, diện tích 3.632 m^2, tại phường An Lạc, thị xã Buôn Hồ tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 016419 do UBND thị xã Buôn Hồ cấp ngày 04/8/2012 mang tên Nguyễn Thị B. Đối với thửa đất này trước thời điểm thế chấp cho Ngân hàng mẹ tôi (bà B) đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tam K 01 lô đất diện tích 255 m^2, rộng 15m dài 17m vào năm 1997 và chuyển nhượng cho ông Đỗ Khắc Tr và bà Lê Thị Thùy T diện tích 170 m^2, rộng 10m, dài 17m vào ngày 11/9/2005.

Quá trình chuyển nhượng giữa mẹ tôi và bên nhận chuyển nhượng có lập giấy chuyển nhượng đất viết tay, sau đó bên nhận chuyển nhượng đã làm nhà ở kiên cố trên đất và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Tại thời điểm thẩm định tài sản thế chấp nói trên cho cán bộ Ngân hàng biết đồng thời nói rõ phần đất mà chúng tôi đã chuyển nhượng cho người khác không thế chấp cho Ngân hàng chỉ thế chấp phần đất còn lại.

Vì vậy đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 810, tờ bản đồ số 07, diện tích 3.632 m^2 là của mẹ tôi là bà Nguyễn Thị B do một phần đất đã được chuyển nhượng cho người khác là anh K và vợ chồng ông Tr, hơn nữa tại thời điểm thế chấp mẹ tôi cũng đã nói rõ phần đất đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác, không thế chấp cho Ngân hàng, chỉ thế chấp phần đất còn lại do vậy tôi đề nghị Ngân hàng để lại phần diện tích đất mà bà B đã chuyển nhượng cho người khác, phần diện tích đất còn lại chúng tôi đồng ý giao cho Ngân hàng xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị B trình bày có nội dung: Ngày 28/6/2012, tôi có thế chấp quyền sử dụng đất số 810, tờ bản đồ số 07, diện tích 3.632 m2, tại phường An Lạc, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 016419 do UBND thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk cấp cho tôi ngày 04/8/2010 cho Agribank B cho Công ty Vinh L vay số tiền 2.500.000.000đ. Trước thời điểm thế chấp tôi đã chuyển nhượng một phần đất nói trên, cụ thể:

Ngày 04/3/2005 chuyển nhượng cho anh Nguyễn Tam K 01 lô đất có diện tích 255m^2 (15m x 17m), tại Phường An Lạc, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp phần đất còn lại của bà B dài 17 m; Phía Nam giáp đất của ông Võ Văn S, cạnh dài 17m; Phía đông giáp hộ bà Nguyễn Thị H cạnh dài 15m, phía Tây giáp đất ông Huỳnh D cạnh dài 15m. Giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng.

Ngày 11/9/2005 chuyển nhượng cho vợ chồng anh Đỗ Khắc Tr và bà Lê Thị Thùy T 01 lô đất diện tích 170m^2 (10m x 17m), tọa lạc tại Phường An L, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: Phía Bắc và Phía Nam giáp phần đất còn lại của tôi dài 17 m, Phía đông giáp hộ bà Nguyễn Thị H cạnh dài 10 m, phía Tây giáp đất ông Huỳnh D cạnh dài 10m. Giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng.

Quá trình chuyển nhượng giữa tôi và bên nhận chuyển nhượng có lập giấy chuyển nhượng viết tay, sau khi chuyển nhượng bên nhận chuyển nhượng đã làm nhà ở kiên cố trên đất và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Tại thời điểm thế chấp tôi đã nói rõ việc chuyển nhượng cho Ngân hàng biết, đồng thời nói rõ phần đất mà tôi đã chuyển nhượng cho người khác tôi không thế chấp cho Ngân hàng, chỉ thế chấp phần đất còn lại. Nay Ngân hàng khởi kiện với các yêu cầu như trên tôi đề nghị Tòa án giải quyết: Tuyên hợp đồng thế chấp số 92806/12TC được lập ngày 28/6/2012 giữa bên nhận thế chấp là Agribank B bên thế chấp là tôi và bên vay vốn là Công ty Vinh L vô hiệu một phần.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Đỗ Khắc Tr trình bày có nội dung: Ngày 11/9/2005, vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị B 01 lô đất có diện tích 170m^2 (10m x 17m), tại Phường An L, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: Phía Bắc và Phía Nam giáp phần đất còn lại của bà B dài 17 m, Phía đông giáp hộ bà Nguyễn Thị H cạnh dài 10 m, phía Tây giáp đất ông Huỳnh D cạnh dài 10m. Giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng. Quá trình chuyển nhượng giữa hai bên có lập giấy viết tay và không qua thủ tục công chứng, chứng thực. Phần đất chúng tôi nhận chuyển nhượng nói trên thuộc một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 08, diện tích 3.632m2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 016419 do UBND thị xã B cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 04/8/2010. Sau khi nhận chuyển nhượng chúng tôi có làm một ngôi nhà cấp bốn kiên cố trên đất, diện tích 130 m^2 và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Chúng tôi đã nhiều lần yêu cầu bà B tách thửa đất, lập hợp đồng công chứng và làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất mà tôi đã nhận chuyển nhượng, tuy nhiên bà B chưa thực hiện do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay đang thế chấp tại Ngân hàng.

Nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/9/2005 giữa vợ chồng tôi và bà B.

Việc Agribank B khi cho vay tiền có đi thẩm định, kiểm tra thực tế tài sản bảo đảm. Thửa đất của bà B được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ năm 2010 nhưng Ngân hàng không làm việc với vợ chồng tôi.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Tam K trình bày có nội dung: Ngày 04/3/2005, tôi có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị B 01 lô đất có diện tích 255m2 (15m x 17m), tại Phường An L, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp phần đất còn lại của bà B dài 17 m; Phía Nam giáp đất của ông Võ Văn S, cạnh dài 17m; Phía đông giáp hộ bà Nguyễn Thị H cạnh dài 15m, phía

Tây giáp đất ông Huỳnh D cạnh dài 15m. Giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng. Quá trình chuyển nhượng giữa hai bên có lập giấy viết tay và không qua thủ tục công chứng, chứng thực. Phần đất nhận chuyển nhượng nói trên thuộc một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 08, diện tích 3.632m2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 016419 do UBND thị xã B cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 04/8/2010. Sau khi nhận chuyển nhượng tôi có làm một ngôi gỗ hai gian kiên cố trên đất và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Vợ chồng tôi đã nhiều lần yêu cầu bà B tách thửa đất, lập hợp đồng công chứng và làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất mà tôi đã nhận chuyển nhượng, tuy nhiên bà B chưa thực hiện do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay đang thế chấp tại Ngân hàng.

Nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/3/2005 và yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp số 92806/12TC được lập ngày 28/6/2012 giữa bên nhận thế chấp là Agribank B bên thế chấp là bà Nguyễn Thị B và bên vay vốn là Công ty Vinh L vô hiệu một phần.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, chị Nguyễn Thị Thanh H trình bày có nội dung: Tôi đồng ý với lời trình bày và yêu cầu của anh K, không bổ sung gì thêm.

- 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.

Về nội dung vụ án: Áp dụng Điều 127, 128, 135 Bộ luật dân sự 2005: Tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 92806/12TC ngày 28/6/2012 vô hiệu một phần trong diện tích 3.632m^2 mà bà B đã đứng ra thế chấp bảo lãnh cho Công ty Vinh L, bởi trước đó do lô đất này chưa được cấp bìa đỏ nhưng vào năm 2005 bà B đã bán cho ông Đỗ Khắc Tr 01 lô đất có diện tích 170m^2 trong đó ngang 10m, dài 17m và bán cho ông Nguyễn Tam K 01 lô có diện tích 255m^2 trong đó ngang 15 m, dài 17m.

Áp dụng Điều 122 Bộ luật dân sự 2005; khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015; Chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B và các ông Đỗ Khắc Tr, ông Nguyễn Tam K là hợp pháp và buộc bà B phải có nghĩa vụ làm thủ tục sang nhượng cho ông Tr và K theo như đã thỏa thuận. Sau khi sang nhượng cho ông Tr và ông K xong thì phần đất còn lại của bà B được xử lý cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu, xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết qủa tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật: Đây là vụ án kinh doanh Thương mại về tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định: Vào ngày 28/6/2012, Công ty TNHH MTV Xây dựng – TH Mại và Dịch vụ Vinh L đã ký kết hợp đồng tín dụng vay tiền tại Ngân hàng N với số tiền vay là 2.500.000.000 đồng. Tài sản bảo đảm cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng nói trên là các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các Hợp đồng thế chấp sau đây: Hợp đồng số 928061/12/TC ngày 28/6/2012 đối với quyền sử dụng đất số BE 505304 do UBND thị xã B cấp cho ông Võ Văn V và bà Trần Minh Ng vào ngày 27/3/2012, thửa đất số 810, tờ bản đồ số 07; Địa chỉ thửa đất: Phường An B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 150m^2 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 92806/12TC ngày 28/6/2012. Tài sản thế chấp bảo đảm tiền vay là: Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 016419 do UBND thị xã B cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 04/8/2010, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 08; Địa chỉ thửa đất: Phường An L, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 3.632 m^2.

Đối với số nợ và Hợp đồng thế chấp số 928061/12/TC ngày 28/6/2012 đối với quyền sử dụng đất số BE 505304 do UBND thị xã Buôn Hồ cấp cho ông Võ Văn V và bà Trần Minh Ng vào ngày 27/3/2012, thửa đất số 810, tờ bản đồ số 07; Địa chỉ thửa đất: Phường An B, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 150m^2 đã được giải quyết tại Bản án số 01/2019/KDTM-PT, ngày 06/3/2019 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Riêng đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 016419 do UBND thị xã Buôn Hồ cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 04/8/2010, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 08. Hội đồng xét xử thấy rằng, toàn bộ tài sản này được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 92806/12TC ngày 28/6/2012. Tuy nhiên, đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 016419 do UBND thị xã Buôn Hồ cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 04/8/2010, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 08, trước khi thế chấp vay ngân hàng thì bà B đã chuyển nhượng một phần diện tích đất cho vợ chồng ông Đỗ Khắc Tr, bà Lê Thị Thùy T và vợ chồng ông Nguyễn Tam K và bà Nguyễn Thị Thanh H, gia đình ông Tr, bà T và gia đình ông K, bà H đã làm nhà ở ổn định trên đất từ nhiều năm trước thời điểm thế chấp cho Ngân hàng. Do quá trình thẩm định, định giá tài sản thế chấp cán bộ Ngân hàng không thực hiện đúng quy trình thẩm định tài sản cho vay, dẫn đến không làm việc rõ việc có tài sản trên đất là căn nhà của gia đình ông Tr và gia đình ông K. Do vậy, Hội đồng xét xử cần tuyên bố hợp đồng

thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 92806/12TC ngày 28/6/2012 giữa Agribank Bắc Đắk với Công ty Vinh L vô hiệu một phần là phù hợp.

[3.2] Xét yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Tam K về việc yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 92806/2012/TC ngày 28/6/2012 giữa Agribank B với Công Ty Vinh L, vô hiệu một phần, Hội đồng xét xử thấy rằng, ngày 04/3/2005 bà B chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tam K 01 lô đất có diện tích 255m^2 (15m x 17m), tại Phường An L, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp phần đất còn lại của bà B dài 17 m; Phía Nam giáp đất của ông Võ Văn S, cạnh dài 17m; Phía đông giáp hộ bà Nguyễn Thị H cạnh dài 15m, phía Tây giáp đất ông Huỳnh D cạnh dài 15m. Giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng. Ngày 11/9/2005 bà B chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đỗ Khắc Tr và bà Lê Thị Thùy T 01 lô đất diện tích 170m^2 (10m x 17m), tọa lạc tại Phường An L, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: Phía Bắc và Phía Nam giáp phần đất còn lại của tôi dài 17 m, Phía đông giáp hộ bà Nguyễn Thị H cạnh dài 10 m, phía Tây giáp đất ông Huỳnh D cạnh dài 10m. Giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng. Như vậy, trước thời điểm Công ty Vinh L ký hợp đồng thể chấp tài sản cho Ngân hàng thì bà B đã chuyển nhượng 02 lô đất cho gia đình ông K và gia đình ông Tr là có thực. Sau đó, cả hai gia đình này đã làm nhà ở ổn định từ đó cho đến nay. 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. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu của bà B, ông K để tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 92806/12TC ngày 28/6/2012 giữa Ngân hàng N với Công ty TNHH A vô hiệu một phần là phù hợp.

[3.3] Xét yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Tam K và vợ chồng ông Đỗ Khắc Tr và bà Lê Thị Thùy T về việc đề nghị công nhận giấy sang nhượng đất giữa ông Nguyễn Tam K, vợ chồng ông Đỗ Khắc Tr và bà Lê Thị Thùy T với bà Nguyễn Thị B, Hội đồng xét xử nhận định, việc bà B có chuyển nhượng diện tích tích 255m^2 (15m x 17m) cho ông K và chuyển nhượng 01 lô đất diện tích 170m^2 (10m x 17m) cho ông Tr là hoàn toàn có thật. 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, bà B đã nhận đủ tiền và giao đất, ông K và ông Tr đã nhận đất và làm nhà ở ổn định trên đất từ đó cho đến nay và không có tranh chấp gì. 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, cụ thể: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B với ông Nguyễn Tam K diện tích đất có diện tích 255m^2 (15m x 17m), tại Phường An L, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: Phía Đông giáp hộ bà Nguyễn Thị H cạnh dài 15m, phía Tây giáp đất ông Huỳnh D cạnh dài 15m, phía Nam giáp đất của ông Võ Văn S (D), cạnh dài 17m, phía Bắc giáp phần đất còn lại của bà B dài 17m. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B với ông Đỗ Khắc Tr và bà Lê Thị Thùy T diện tích đất có diện

tích 170m^2 (10m x 17m), tại Phường An L, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: Phía đông giáp hộ bà Nguyễn Thị H cạnh dài 10 m, phía Tây giáp đất ông Huỳnh D cạnh dài 10m, phía Bắc giáp đất của bà B dài 17m, phía Nam giáp phần của bà B dài 17 m.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/7/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ thể hiện: Đối với diện tích đất của ông Nguyễn Tam K có diện tích 330 m^2 (nhiều hơn 75 m^2), đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường đi cạnh dài 15m, phía Tây giáp đất ông Huỳnh D cạnh dài 15m, phía Nam giáp đất của ông Võ Văn S (Dương), cạnh dài 22m, phía Bắc giáp phần đất còn lại của bà B dài 22m. Đối với diện tích đất của vợ chồng ông Đỗ Khắc Tr và bà Lê Thị Thùy T có diện tích 200 m^2 (nhiều hơn 30 m^2), đất có tứ cận: Phía đông giáp đường đi cạnh dài 10 m, phía Tây giáp đất ông Huỳnh D cạnh dài 10m, phía Bắc giáp đất của bà B dài 20m, phía Nam giáp phần của bà B dài 20 m.

Xét việc diện tích của ông Nguyễn Tam K và vợ chồng ông Đỗ Khắc Tr và bà Lê Thị Thùy T có diện tích thực tế nhiều hơn diện tích khi nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị B và có khác phần tiếp giáp hướng Đông của 02 thửa đất nói trên nguyên nhân là do bà B mở đường đi vào dọc thửa đất của bà B. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà B không có ý kiến gì tranh chấp phần này, do vậy ông Đỗ Khắc Tr, ông Nguyễn Tam K 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 đất còn dư theo quy định của pháp luật.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông Nguyễn Tam K và bà Nguyễn Thị Thanh H nộp 1.600.000 đồng và vợ chồng ông Đỗ Khắc Tr và bà Lê Thị Thùy T nộp 1.600.000 đồng để chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự tự nguyện chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (đã chi phí xong) nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 24/7/2020 là 2.000.000đ (Hai triệu đồng). Do yêu cầu của bà B, ông Tr, bà T, ông K được chấp nhận nên Ngân hàng phải chịu chi phí này là phù hợp.

[3] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Do bản án phúc thẩm số 01/2019/KDTM-PT, ngày 06/3/2019 của TAND tỉnh Đắk Lắk tuyên về án phí và chi phí tố tụng sẽ được xử lý khi Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án và do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận về số nợ nên bị đơn Công ty TNHH A phải chịu án phí kinh doanh Thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì những 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 1 Điều 228 và khoản 2 Điều 229, Điều 233 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 122, 124, 127, 135 137, 697, 698, 699, 701, 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 nguyên đơn Ngân hàng N và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Tam K:

Tuyên bố hợp Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 92806/12TC ngày 28/6/2012 đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 016419 do UBND thị xã B cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 04/8/2010, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 08; Địa chỉ thửa đất: Phường An L, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 3.632 m^2 vô hiệu một phần đối với diện tích đất 255m^2 (15m x 17m), tại Phường An L, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp phần đất còn lại của bà B dài 17 m; Phía Nam giáp đất của ông Võ Văn S, cạnh dài 17m; Phía đông giáp hộ bà Nguyễn Thị H cạnh dài 15m, phía Tây giáp đất ông Huỳnh D cạnh dài 15m, và đối với diện tích đất có diện tích 170m^2 (10m x 17m), tại Phường An L, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đất của bà B; phía Nam giáp phần của bà B dài 17 m, Phía đông giáp hộ bà Nguyễn Thị H cạnh dài 10 m, phía Tây giáp đất ông Huỳnh D cạnh dài 10m.

Trường hợp Công ty TNHH A không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo Bản án số 01/2019/KDTM-PT, ngày 06/3/2019 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho Ngân hàng N thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số BA 016419 do UBND thị xã B cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 04/8/2010, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 08 (trừ phần diện tích đất đã được bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tam K có diện tích 255m^2 (15m x 17m), tại Phường An L, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp phần đất còn lại của bà B dài 17 m; Phía Nam giáp đất của ông Võ Văn S, cạnh dài 17m; Phía đông giáp hộ bà Nguyễn Thị H cạnh dài 15m, phía Tây giáp đất ông Huỳnh D cạnh dài 15m, và diện tích đất đã được bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đỗ Khắc Tr và bà Lê Thị Thùy T diện tích đất có diện tích 170m^2 (10m x 17m), tại Phường An L, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đất của bà B; phía Nam giáp phần của bà B dài 17 m, Phía đông giáp hộ bà Nguyễn Thị H cạnh dài 10 m, phía Tây giáp đất ông Huỳnh D cạnh dài 10m), theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 92806/12TC ngày 28/6/2012 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp Công ty TNHH A thực hiện trả nợ đầy đủ cho Ngân hàng N mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng N phải trả cho Công ty TNHH A tài

sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 016419 do UBND thị xã Buôn Hồ cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 04/8/2010, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 08 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 92806/12TC ngày 28/6/2012.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tam K và vợ chồng ông Đỗ Khắc Tr và bà Lê Thị Thùy T.

[2.1] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B với ông Nguyễn Tam K diện tích đất có diện tích 255m2 (15m x 17m), tại Phường An L, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp phần đất còn lại của bà B dài 17 m; Phía Nam giáp đất của ông Võ Văn S, cạnh dài 17m; Phía đông giáp hộ bà Nguyễn Thị H cạnh dài 15m, phía Tây giáp đất ông Huỳnh D cạnh dài 15m.

[2.2] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B với ông Đỗ Khắc Tr diện tích đất có diện tích 170m^2 (10m x 17m), tại Phường An Lạc, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đất của bà B; phía Nam giáp phần của bà B dài 17 m, Phía đông giáp hộ bà Nguyễn Thị H cạnh dài 10 m, phía Tây giáp đất ông Huỳnh D cạnh dài 10m.

Ông Nguyễn Tam K, ông Đỗ Khắc Tr và bà Lê Thị Thùy T 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 đất còn dư theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.200.000 đồng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Tam K và vợ chồng ông Đỗ Khắc Tr và bà Lê Thị Thùy T tự nguyện chịu (đã chi phí xong).

Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 24/7/2020 là 2.000.000đ (Hai triệu đồng). Ngân hàng N phải chịu (đã chi phí xong).

4. 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 Công ty TNHH A phải chịu 112.421.146 đồng (làm tròn số) án phí kinh doanh Thương mại sơ thẩm.

Ngân hàng N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 56.210.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp. Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng N 55.910.000 đồng tạm ứng án phí kinh doanh Thương mại sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0003929 ngày 15/12/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Bà Nguyễn Thị B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001061 ngày 12/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Đỗ Khắc Tr và bà Lê Thị Thùy T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số

0001051 ngày 04/12/2017 và biên lai thu số 0003946 ngày 04/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Nguyễn Tam K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001055 ngày 12/12/2017 và biên lai thu số 0003947 ngày 09/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong 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 thoả 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 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

(Đã ký)

Đinh Thị Hường