

Bản án số: 01/2020/DS-ST
Ngày: 07 - 01 - 2020
V/v: “*Tranh chấp dân sự về
Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng
cổ đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T, TỈNH A**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Trần Văn H

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn H.
2. Ông Phạm Quốc H.

- Thư ký phiên tòa: bà Đặng Huỳnh H - Thư ký Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh A .

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T tham gia phiên tòa: bà Phan Thị D - Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 01 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh A xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 88/2018/TLST-DS ngày 22/5/2018 về việc “*Tranh chấp dân sự - Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng cổ đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 292/2019/QĐXX-DS ngày 27/11/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 215/2019/QĐST-DS ngày 18/12/2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng C.

Địa chỉ trụ sở: số 169, phố L, H, quận H, thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: ông Dương Quyết T, chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng C.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Huỳnh Thị Tr. Chức vụ: Phó Giám đốc Phòng giao dịch Ngân hàng C (có mặt). (Văn bản ủy quyền số 05/QĐ-PGD, ngày 06/01/2020).

Địa chỉ: số 01, đường L, ấp Đ, thị trấn N, huyện T, tỉnh A .

2. *Bị đơn:* Ông Trần Ngân Tr, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh A.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Ngô Phước H, sinh năm 1979 (có mặt).

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1983 (vắng mặt - có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số 01, N, ấp Đ, thị trấn N, huyện T, tỉnh A.

- Bà Huỳnh Thị R, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh A.

- Ông Nguyễn Ngọc U, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: Trung tâm thương mại L, phường T, quận T, thành phố C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27/4/2018, tờ tự khai ngày 25/5/2018 và tại phiên tòa nguyên đơn Ngân hàng C (do bà Huỳnh Thị Tr - Phó Giám đốc Phòng giao dịch Ngân hàng C, đại diện) trình bày: ngày 05/12/2012, ông Trần Ngân Tr có vay vốn tại Phòng giao dịch Ngân hàng C số tiền 100.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 04/HĐ-TD ngày 23/11/2012, hạn trả 21/11/2015, (được gia hạn đến ngày 21/5/2017), lãi suất 0,65%/tháng.

Khi vay tiền, ông Trần Ngân Tr có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01113 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Trần Ngân Tr ngày 06/01/2011, diện tích đất là 4.449m², thửa số 1687, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh A theo hợp đồng thế chấp số 03 ngày 23/11/2012 giữa Phòng giao dịch Ngân hàng C với ông Trần Ngân Tr.

Sau khi vay, ông Tr không trả vốn, chỉ đóng lãi được 24.115.007 đồng rồi ngưng cho đến nay. Đến hạn thanh toán, ông Tr cũng không thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Thời gian qua, Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu ông Tr trả nợ, nhưng ông Tr cố tình né tránh không thực hiện.

Nay, Ngân hàng C yêu cầu ông Trần Ngân Tr có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền 135.449.232 đồng (trong đó: gốc 100.000.000 đồng; lãi tính đến ngày 07/01/2020 là 35.449.232 đồng). Yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp tài sản giữa Phòng giao dịch Ngân hàng C với ông Trần Ngân Tr cho đến khi thanh toán dứt nợ cho Ngân hàng.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Ngô Phước H, bà Nguyễn Thị T thì Ngân hàng không có ý kiến, yêu cầu gì.

Bị đơn ông Trần Ngân Tr và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị R vắng mặt và cũng không có văn bản trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngô Phước H, bà Nguyễn Thị T trình bày: trước đây, vợ chồng ông H, bà T có nhận cố đất của vợ chồng ông Trần Ngân Tr, bà Huỳnh Thị R diện tích 6.500m², đất tọa lạc tại

ấp T, xã T, huyện T, tỉnh A để canh tác. Thời hạn cố đất từ ngày 20/3/2013 đến ngày 20/3/2015 với số tiền 140.000.000 đồng. Nay đã hết hạn cố đất nhưng vợ chồng ông Tr, bà R không trả lại tiền cố đất cho vợ chồng ông H. Mặc dù Hợp đồng cố đất thể hiện ông Tr, bà R có cố cho ông H, bà T 6.500m² nhưng diện tích thực tế khoảng hơn 7.000m² đất.

Do ông H không biết cụ thể diện tích đất của ông Tr nên khi đo đạc ông H đã chỉ lần qua phần đất của ông Nguyễn Ngọc U 150m². Tuy nhiên, các bên không tranh chấp diện tích đất này.

Nay, ông H, bà T yêu cầu vợ chồng ông Tr, bà R có trách nhiệm trả lại số tiền cố đất là 140.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi. Ông H, bà T sẽ trả lại diện tích đất đã nhận cố của ông Tr đúng diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Ngân Tr.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc U vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời khai ngày 11/11/2019 trình bày: ông Nguyễn Ngọc U là anh họ của ông Trần Ngân Tr (anh em bạn dì ruột). Ông U có đúng tên diện tích khoảng 5.500m² đất trồng lúa, giáp ranh với phần đất của ông Tr, tọa lạc tại ấp T, xã T. Trước đây, ông U có tranh chấp ranh đất với ông Tr. Tuy nhiên, do chỗ anh em nên hai bên tự thương lượng được và đến nay không còn tranh chấp nữa.

Sau đó, ông Tr và bà R cầm cố 6.500m² đất cho ông H, bà T. Khi đo đạc thực tế, do ông Ngô Phước H (người nhận cố đất) không biết rõ diện tích đất nên chỉ dẫn đo lần qua phần đất của ông U 150m² đất. Ông U yêu cầu Tòa án giải quyết đúng theo diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Ngân Tr. Ông U không tranh chấp trong vụ án này, nếu sau này có tranh chấp thì ông sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện T phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự; xác định đúng quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết; tiến hành thu thập chứng cứ, tổ chức hòa giải, thực hiện tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng và chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định pháp luật. Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng. Riêng ông Trần Ngân Tr và bà Huỳnh Thị R đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do nên đã tự từ bỏ quyền của mình.

Về ý kiến về việc giải quyết vụ án: căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các điều 127, 342, 471, 474 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106 của Luật đất đai năm 2003; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng C, buộc ông Trần Ngân Tr có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng C số tiền vốn 100.000.000 đồng và lãi suất phát sinh theo thỏa thuận đã ký ghi trong hợp đồng tín dụng.

Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Tr với Ngân hàng C để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho đến khi ông Tr thanh toán hết số nợ cho nguyên đơn.

Tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Phước H, bà Nguyễn Thị T với ông Trần Ngân Tr, bà Huỳnh Thị R vô hiệu; buộc ông Tr, bà R trả lại cho ông H, bà T số tiền 140.000.000 đồng; ông H, bà T trả lại diện tích đất nhận cầm cố của ông Tr, bà R.

Về án phí: ông Tr phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng C; ông Tr và bà R chịu án phí đối với yêu cầu độc lập của ông H, bà T 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 thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: đây là tranh chấp dân sự về Hợp đồng tín dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông Trần Ngân Tr có đăng ký thường trú tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh A nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tiến hành triệu tập họp lệ bị đơn ông Trần Ngân Tr và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị R, ông Nguyễn Ngọc U để tham gia phiên tòa. Tuy nhiên, ông Tr, bà R và ông U đều vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai. Do vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông Tr, bà R và ông U.

[3] Về nội dung: Ngân hàng C khởi kiện yêu cầu ông Trần Ngân Tr có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tổng số tiền vốn và lãi là 135.449.232 đồng (trong đó: gốc 100.000.000 đồng; lãi tính đến ngày 07/01/2020 là 35.449.232 đồng) và lãi suất phát sinh đến khi hết nợ. Yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Phòng giao dịch Ngân hàng C với ông Trần Ngân Tr cho đến khi thanh toán dứt nợ cho Ngân hàng.

[3.1] Xét thấy, Hợp đồng tín dụng số 04/HĐ-TD, ngày 23/11/2012 giữa Phòng giao dịch Ngân hàng C với ông Trần Ngân Tr được ký kết trên cơ sở tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên hợp đồng hợp pháp và có hiệu lực từ thời điểm giao kết. Tòa án nhiều lần triệu tập họp lệ ông Trần Ngân Tr để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; đồng thời đối chiếu các khoản nợ nhưng ông Tr đều vắng mặt, không lý do và cũng không có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với số nợ trên. Do đó, căn cứ Hợp đồng tín dụng 04/HĐ-TD ngày 23/11/2012 và Bảng kê tính lãi ngày 07/01/2020, buộc ông Trần Ngân Tr có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng C số tiền gốc và lãi tính đến ngày 07/01/2020 là

135.449.232 đồng (trong đó: gốc 100.000.000 đồng, lãi 35.449.232 đồng) là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.2] Xét, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03 ngày 23/11/2012 giữa Phòng giao dịch Ngân hàng C với ông Trần Ngân Tr do các bên tự nguyện ký kết, được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực đúng quy định nên có hiệu lực pháp luật. Do đó, tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp nêu trên để bảo đảm thi hành án.

[4] Xét, Hợp đồng cổ đất thấy rằng: giao dịch cổ đất giữa ông Trần Ngân Tr với ông Ngô Phước H thực tế có xảy ra, được thể hiện tại “Hợp đồng cổ đất” lập ngày 20/3/2013. Theo đó, ông Tr, bà R cho ông H, bà T 6.500m² đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh A với số tiền là 140.000.000 đồng, đến ngày 20 tháng 3 năm 2015 hết hạn cổ đất. Tuy nhiên, hết thời hạn cổ đất ông Tr, bà R không chuộc lại đất nên ông H, bà T yêu cầu trả lại 140.000.000 đồng tiền cổ đất.

Hội đồng xét xử xét thấy, tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003 quy định về quyền của người sử dụng đất như: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất; không quy định cá nhân có quyền cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng cầm cố đất giữa ông Tr, bà R với ông H, bà T bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự và hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu được giải quyết theo Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005: *“Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận;...”*. Mặc dù Hợp đồng cổ đất không có chữ ký của bà R nhưng trong hợp đồng có ghi tên người cổ đất là ông Trần Ngân Tr và vợ là bà Huỳnh Thị R. Ông Tr sử dụng tiền cổ đất cho sinh hoạt chung của gia đình. Bà R đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng đều vắng mặt, không lý do và cũng không phản đối yêu cầu khởi kiện của ông H, bà T nên phải có nghĩa vụ cùng với ông Tr trả cho ông H, bà T tiền cổ đất. Do đó, buộc ông Tr, bà R trả lại cho ông H, bà T số tiền 140.000.000 đồng; ông H, bà T trả lại cho ông Tr, bà R diện tích đất nhận cầm cố là 2.754m² (tại các điểm 10, 2, 8, 9, 6, 11) và diện tích 4.321m² (tại các điểm 8, 3, 4, 5, 9) theo Bản trích đo ngày 01/4/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh T.

[5] Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc U không tranh chấp với ông Trần Ngân Tr trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Nếu có phát sinh tranh chấp thì các bên có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[6] Về chi phí tố tụng: chi phí đo đạc đất là 2.807.000 đồng; ông H, bà T đã nộp tạm ứng số tiền này. Xét thấy, yêu cầu của ông H, bà T được chấp nhận nên buộc ông Tr, bà R phải trả lại cho ông H, bà T số tiền 2.807.000 đồng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Tr bị buộc trả số tiền vay cho Ngân hàng C nên phải chịu án phí đối với số tiền này. Ông Tr và bà R phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập của ông H, bà T. Ông H, bà T được nhận lại tiền tạm ứng án phí. Ngân hàng C không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 127, 137, 342, 471, 474 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 91, 94, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 227, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 C , buộc ông Trần Ngân Tr có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng C (do Phòng giao dịch Ngân hàng C đại diện nhận) số tiền vốn, lãi tính đến ngày 07/01/2020 là 135.449.232 đồng (một trăm ba mươi lăm triệu, bốn trăm bốn mươi chín nghìn, hai trăm ba mươi hai đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 03 ngày 23/11/2012 được ký kết giữa Phòng giao dịch Ngân hàng C với ông Trần Ngân Tr để bảo đảm cho việc thi hành án.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Ngô Phước H và bà Nguyễn Thị T

2.1. Tuyên hợp đồng cổ đất ngày 20/3/2013 giữa ông Trần Ngân Tr , bà Huỳnh Thị R với ông Ngô Phước H , bà Nguyễn Thị T vô hiệu.

2.2. Buộc ông Trần Ngân Tr và bà Huỳnh Thị R có trách nhiệm trả cho ông Ngô Phước H và bà Nguyễn Thị T số tiền 140.000.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2.3. Buộc ông Ngô Phước H và bà Nguyễn Thị T trả lại cho ông Trần Ngân Tr diện tích 2.754m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00819, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Trần Ngân Tr ngày 25/8/2014 thuộc thửa số 1688, tờ bản đồ số 4 (tại các điểm 10, 2, 8, 9, 6, 11) và diện tích 4.321m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01113, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Trần Ngân Tr ngày 06/01/2011 thuộc thửa số 1687, tờ bản đồ số 4 (tại các điểm 8, 3, 4, 5, 9) theo Bản trích đo ngày 01/4/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh T (đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh A).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Ngân Tr phải chịu 6.772.462 đồng (sáu triệu, bảy trăm bảy mươi hai nghìn, bốn trăm sáu mươi hai đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Trần Ngân Tr và bà Huỳnh Thị R phải chịu chung 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Ngô Phước H và bà Nguyễn Thị T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 3.500.000 đồng (ba triệu, năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008912 ngày 20/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh A .

- Ngân hàng C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về chi phí tố tụng: buộc ông Trần Ngân Tr và bà Huỳnh Thị R phải trả cho ông Ngô Phước H và bà Nguyễn Thị T chi phí đo đạc đất là 2.807.000 đồng (hai triệu, tám trăm lẻ bảy nghìn đồng).

5. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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 A;
- VKSND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự (Để thi hành);
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Văn H