

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Số: 28/2020/DS-PT
Ngày: 14 - 02 - 2020
V/v Tranh chấp hợp đồng tín
dụng

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương
Ông Phạm Kim Cửa

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thiên Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Kiều – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 02 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 383/2019/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2019/DS-ST ngày 14 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 325/2019/QĐPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Quỹ tín dụng nhân dân Đ. Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phan Thị K – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Phan Vũ T – Cán bộ tín dụng. Có mặt

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1971. Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Vắng mặt

2. Ông Bùi Thanh T, sinh năm 1964. Địa chỉ: Khu phố x, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Trần N, sinh năm 1985. Địa chỉ: Ấp A, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre. Có mặt

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1975.

Hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Có mặt

Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

2. Ông Dương Văn Đ, sinh năm 1957. Địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ: Anh Nguyễn Văn P, sinh năm 1976. Địa chỉ: Khu phố x, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre. Có mặt

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn Quỹ tín dụng nhân dân Đ là anh Phan Vũ T trình bày:

Quỹ tín dụng nhân dân Đ (sau đây gọi tắt là Quỹ tín dụng Đ) khởi kiện bà Nguyễn Thị U và ông Bùi Thanh T có nghĩa vụ trả tiền vay tín dụng còn thiếu bao gồm: Nợ gốc 70.000.000 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 1204, ký ngày 15/12/2016, cụ thể tính đến thời điểm xét xử thì lãi tổng cộng là 27.416.636 đồng (trong đó lãi trong hạn là 5.588.333 đồng, lãi quá hạn là 21.828.000 đồng). Tổng cộng tiền vốn và lãi tính đến thời điểm ngày 14/10/2019 là 97.416.363 đồng. Đồng thời yêu cầu Tòa án cho quyền yêu cầu thi hành án xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án trong trường hợp bà Nguyễn Thị U và ông Bùi Thanh T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ (thửa đất 128, tờ bản đồ số 01, diện tích 1876,7m² tọa lạc tại ấp Hội Thành, xã Tân Hội, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre).

Lý do yêu cầu: Bà Nguyễn Thị U và ông Bùi Thanh T có vay của Quỹ tín dụng Đ số tiền 70.000.000 đồng để chăn nuôi heo. Hợp đồng tín dụng bằng văn bản số 1204 ký ngày 15/12/2016, theo đó thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất bằng 0,958%/tháng, ngày đến hạn trả nợ gốc là 15/12/2017. Kèm theo hợp đồng tín dụng nêu trên là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1204 ký ngày 14/12/2016 được Ủy ban xã Tân Hội chứng thực với nội dung: Tài sản thế chấp là thửa đất số 128, tờ bản đồ 7, diện tích 1.876,7m² tọa lạc tại ấp Hội Thành, xã Tân Hội, huyện Mỏ Cày Nam tỉnh Bến Tre do ông Bùi Thanh T và bà Nguyễn Thị U đứng tên chủ sở hữu. Tài sản thế chấp đã được Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre chứng nhận ngày 14/12/2016. Trong quá trình vay vốn, bà U và ông T chỉ đóng lãi đến ngày 15/4/2017 đến hạn trả nợ gốc Quỹ tín dụng Đ nhiều lần đến nhà bà U và ông T nhắc nhở nhưng ông bà vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ của mình. Tính đến nay thì bà U và ông T đã nợ Quỹ tín dụng Đ số tiền nợ gốc là 70.000.000 đồng cùng tiền lãi nhưng bà U và ông T không có thiện chí trả nợ nên Quỹ tín dụng Đ mới khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về việc chị Nguyễn Thị T có yêu cầu độc lập, cụ thể: Chị T yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị U và ông Bùi Thanh T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 128, tờ bản đồ số 7, diện tích 1876,7m²,

tọa lạc tại ấp Hội Thành, xã Tân Hội, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Đồng thời, chị Nguyễn Thị T đồng ý trả số tiền vay và lãi phát sinh cho Quỹ tín dụng Đ thay cho bà U và ông T theo hợp đồng tín dụng đã ký. Quỹ tín dụng Đ có ý kiến: Mục đích khởi kiện của Quỹ tín dụng là để thu hồi được số tiền vốn và lãi mà bà U và ông T còn thiếu. Nay nếu chị T đồng ý trả nợ thay cho bà U và ông T; đồng thời bà U và ông T cũng đồng ý với yêu cầu của chị T thì Quỹ tín dụng Đ đồng ý như yêu cầu của chị T. Tuy nhiên, Quỹ tín dụng Đ có một đề nghị là đối với hợp đồng thế chấp đất và tài sản gắn liền với đất vẫn giữ nguyên, tức là việc chị T trả tiền cho Quỹ tín dụng Đ có tài sản đảm bảo. Sau khi chị T trả dứt nợ tín dụng thì Quỹ tín dụng sẽ thực hiện các thủ tục xóa thế chấp để chị T cùng bà U và ông T làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nếu chị T hứa trả mà sau đó không thực hiện được thì Quỹ tín dụng Đ sẽ yêu cầu cho xử lý tài sản thế chấp nêu trên để đảm bảo thi hành án cho Quỹ tín dụng Định Thủy, chị T tự chịu trách nhiệm về hậu quả.

Tuy nhiên, do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam có văn bản cho biết đã thực hiện kê biên đối với phần đất này để đảm bảo thi hành án các khoản nợ bà U. Quỹ tín dụng có ý kiến: Nếu như Tòa án giải quyết được theo thỏa thuận nêu trên thì đề nghị Tòa án xem xét, công nhận cho các đương sự. Nếu như không công nhận được thì yêu cầu giải quyết theo khởi kiện của nguyên đơn.

Trình bày bổ sung: Quỹ tín dụng không nhớ ngày tháng năm chính xác của năm 2015, đại diện Quỹ tín dụng Đ đang trực giao dịch với khách hàng ở Ủy ban nhân dân xã Tân Hội, thì bà U và chị T có đến gặp, cầm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà U đứng tên (thửa 128) xin vay 70.000.000 đồng để chăn nuôi heo. Bà U và chị T dẫn anh đến phần đất thửa 128, anh thấy trên đất có nhà và dây chuồng heo (đang nuôi nhiều heo). Lúc đó bà U nói là nhà của bà U, còn chị T là em ở nhà này để phụ chăn nuôi heo với bà U. Lúc đó chị T cũng thừa nhận như vậy nên anh mới tin tưởng. Sau đó anh mới làm thủ tục cho bà U và ông T vay số tiền 70.000.000 đồng, có đáo hạn 01 lần (vay 01 năm), bà U và ông T thực hiện trả nợ đầy đủ đúng hạn nên Quỹ tín dụng thực hiện thủ tục cho vay lại lần hai cùng số tiền 70.000.000 đồng thì phát sinh nợ không đúng hạn, xảy ra tranh chấp .

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị U và ông Bùi Thanh T là anh Trần N trình bày:

Bà Nguyễn Thị U và ông Bùi Thanh T thừa nhận còn thiếu số tiền vay tín dụng của Quỹ tín dụng Đ như phía nguyên đơn trình bày. Kèm theo hợp đồng tín dụng là hợp đồng thế chấp thửa 128 như đã nêu trên. Bà U và ông T cũng thừa nhận trước khi thế chấp thửa 128 cho Quỹ tín dụng Đ thì bà U và ông T đã chuyển nhượng phần đất này cho chị Nguyễn Thị T, tuy nhiên chưa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình tố tụng, đối với việc Quỹ tín dụng Đ có yêu cầu khởi kiện và chị Nguyễn Thị T có yêu cầu độc lập, phía bà U và ông T đồng ý toàn bộ. Tuy nhiên, do phần đất này đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam ra quyết định kê biên để đảm bảo thi hành án đối với những người được thi hành án là chủ nợ của bà U nên Tòa án không thể ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các bên. Đối với việc kê biên tài sản này, phía bà U, ông T không đồng ý. Vì những lý do sau:

- Phần đất này bà U, ông T đã chuyển nhượng cho chị T từ trước đây đã lâu (năm 2011, không nhớ chính xác ngày tháng).

- Còn tiền nhận chuyển nhượng 02 bên thỏa thuận là 150.000.000 đồng, anh thừa nhận bà U và ông T đã nhận đủ tiền của chị T (nhận 03 lần, lần 1: 70.000.000 đồng, lần 2: 50.000.000 đồng, lần 3: 30.000.000 đồng, không nhớ thời điểm chính xác).

- Từ năm 2011 bà U và ông T giao cho chị T phần đất thửa 128 để chị T quản lý, canh tác. Lúc giao đất cho chị T là đất trồng dừa, không có vật kiến trúc.

- Nhà và chuồng trại trên đất là của chị T, không phải của bà U và ông T.

- Hiện nay chị T không còn trách nhiệm gì với bà U và ông T đối với hợp đồng chuyển nhượng này. Riêng bà U và ông T có trách nhiệm hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng cho chị T.

- Lý do bà U và ông T chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng: Do bà U và ông T vay tín dụng, lúc đầu là vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện Mỏ Cày Nam. Sau đó bà U và ông T vay tín dụng của Quỹ tín dụng Đ (năm 2016 cho đến nay). Các lần vay này chị T đều biết và đồng ý. Tuy nhiên lúc đó bà U có yêu cầu chị T nói rằng nhà và chuồng trại là của bà U, chị T là em ở để cùng nuôi heo chung, chị T đồng ý và trình bày như vậy với cán bộ Quỹ tín dụng.

Nay đề nghị tòa án xem xét, chấp nhận các thỏa thuận của phía nguyên đơn, anh và chị T như phía đại diện Quỹ tín dụng đã nêu. Sau đó các bên không còn trách nhiệm gì với nhau. Cụ thể:

- Chuyển giao nghĩa vụ trả nợ đối với số tiền còn thiếu của Quỹ tín dụng Đ từ bà U, ông T sang cho chị T. Bà U, ông T không còn trách nhiệm với Quỹ tín dụng Đ về số tiền này.

- Đồng ý giữ nguyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất như Quỹ tín dụng Đ nêu. Sau khi chị T thực hiện nghĩa vụ trả nợ xong thì bà U, ông T sẽ thực hiện các thủ tục theo quy định để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 128, tờ bản đồ số 7 cho chị T. Nếu bà U, ông T không thực hiện, đồng ý việc cơ quan có thẩm quyền thu hồi hoặc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà U, ông T để cấp lại cho chị T.

- Nếu chị T không thực hiện được việc trả nợ cho Quỹ tín dụng Đ dẫn đến tài sản thế chấp bị xử lý để đảm bảo thi hành án cho Quỹ tín dụng Đ thì chị T tự chịu do đã chuyển giao nghĩa vụ cho chị T. Về khoản tiền còn lại (nếu còn) sau khi trả cho Quỹ tín dụng Đ và khấu trừ các khoản phí, chi phí khác khi thi hành án (nếu có) sẽ thuộc quyền sử dụng của chị T. Bà U và ông T không liên quan, không còn quyền lợi hay nghĩa vụ gì khác.

Án phí: Bà U, ông T tự nguyện liên đới chịu. Chi phí khác: Chị T chịu.

Đối với các khoản tiền mà bà U thiếu người khác đang thi hành án, đây là nợ riêng cá nhân bà U, bà U sẽ thực hiện bằng tài sản khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Chị Nguyễn Thị T đồng thời là người có yêu cầu độc lập: Buộc Nguyễn Thị U và Bùi Thanh T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 128, tờ bản đồ số 7, diện tích 1876,7m² tọa lạc tại ấp Hội Thành, xã Tân Hội, huyện Mỏ Cày Nam. Đồng thời, chị đồng ý trả số tiền vay và lãi phát sinh cho Quỹ tín dụng Đ thay cho bà Nguyễn Thị U và ông Bùi Thanh T theo hợp đồng tín dụng số 1204 ký ngày 14/12/2016.

Yêu cầu này của chị được phía bà U, ông T, Quỹ tín dụng Đ đồng ý. Tuy nhiên, chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam đã ra quyết định cưỡng chế kê biên phần đất này để đảm bảo thi hành án, chị có ý kiến: Chị không đồng ý việc kê biên này. Lý do:

- Phần đất này bà U và ông T đã chuyển nhượng cho chị năm 2011.

- Còn tiền nhận chuyển nhượng 02 bên thỏa thuận là 150.000.000 đồng, chị đã giao đủ cho bà U. Giao 03 lần, lần đầu giao 70.000.000 đồng ngày 26/11/2011, người nhận trực tiếp là bà U, người giao là anh Huỳnh Văn Hùng (chồng của chị), lần 2 giao 50.000.000 đồng tháng 12/2011 âm lịch nhưng không nhớ ngày cụ thể, bà U cũng là người trực tiếp nhận, người giao cũng là chồng chị; lần cuối giao 30.000.000 đồng, không nhớ ngày tháng năm chính xác nhưng nhớ là gần tết âm lịch năm 2012, bà U trực tiếp nhận, chị là người trực tiếp giao.

- Từ năm 2011, bà U và ông T đã giao cho chị phần đất thửa 128 này để chị quản lý, canh tác. Lúc giao đất cho chị là đất trồng dưa, cùng một số cây tạp, không có vật kiến trúc. Trong quá trình quản lý đến nay, chị đã chặt bỏ khoảng hai mươi mấy cây dưa để trồng bưởi (khoảng năm mươi mấy cây lớn, nhỏ). Chị có bơm cát vào năm 2014 chị nhớ số tiền bỏ ra là 97.500.000 đồng (bơm cát để lấp mương, cất nhà, xây chuồng heo). Chị cất nhà và xây chuồng heo năm 2014.

- Nhà và chuồng trại trên đất là của chị, không phải của bà U và ông T.

- Hiện nay chị không còn trách nhiệm gì với bà U và ông T đối với hợp đồng chuyển nhượng này. Riêng bà U và ông T có trách nhiệm hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng cho chị.

- Lý do chị chưa có quyền sử dụng đất đối với phần đất này: Do quen biết nhau nên năm 2010 chị có vô nhà trọ của bà U ở ấp Hội Thành, xã Tân Hội để ở, cùng bà U nuôi heo trong phần đất của mẹ bà U. Vì nghĩa thân tình nên mẹ bà U nhận chị làm con nuôi, chị xem bà U như chị của mình. Nuôi heo cũng có lời nhưng chị có con nhỏ nên về nhà chị ở ấp Tân Long 2, xã Tân Thành Bình, huyện Mỏ Cày Bắc ở và sinh con. Lúc này nuôi heo có lời nên chị dành dụm, nghe bà U thông báo là có bán đất (thửa 128) với giá 150.000.000 đồng nên chị đồng ý mua. Do là chỗ thân tình nên không có làm giấy tờ.

Mặt khác, lúc chị mua đất của bà U và ông T thì bà U và ông T đã thực hiện vay tín dụng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện Mỏ Cày Nam. Sau đó, bà U và ông T vay tín dụng của Quỹ tín dụng Đ (Năm 2016 đến nay). Khi vay tại Quỹ tín dụng Đ thì bà U có nói với chị là nếu có người của Quỹ tín dụng đến xác minh đất thì nói chuồng heo là chị hùn nuôi với bà U. Chị có gặp anh T đại diện của Quỹ tín dụng và có nói như vậy vì chị thương bà U và nghĩ là sẽ không có tranh chấp xảy ra sau này. Còn bà U vay bao nhiêu, sử dụng vào việc gì thì chị không biết.

Nay chị đề nghị Tòa án xem xét, chấp nhận các thỏa thuận của các bên, cụ thể:

- Chị đồng ý thực hiện nghĩa vụ thay cho bà U và ông T trả tiền vay cho Quỹ tín dụng Đ.

- Chị cũng đồng ý việc giữ nguyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà U, ông T với Quỹ tín dụng Đ. Nếu sau khi bản án tòa tuyên có hiệu lực mà chị không trả được nợ thì Quỹ tín dụng Đ có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vào tài sản gắn liền với đất nêu trên để đảm bảo thi hành án cho Quỹ tín dụng. Khi đó mọi thiệt hại về quyền lợi chị sẽ tự chịu.

- Sau khi chị thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ tín dụng Đ yêu cầu Tòa án buộc bà U, ông T phải thực hiện các thủ tục theo quy định để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 128, tờ bản đồ số 7 cho chị. Nếu bà U, ông T không thực hiện, đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi hay hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T và bà U để cấp lại cho chị.

Chi phí thu thập chứng cứ: Chị tự nguyện chịu. Án phí thì bà U, ông T chịu.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn Đ là ông Nguyễn Văn P: Ngày 21/8/2018 ông Đ có đơn yêu cầu

thi hành án đối với người bị thi hành án là bà Nguyễn Thị U với số tiền bà U phải thi hành án cho ông Đ là 136.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án theo mức lãi suất theo quy định của pháp luật. Đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp Hội Thành, xã Tân Hội, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre do bà Nguyễn Thị U đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hiện nay bà U đang thế chấp với Quỹ tín dụng Đ và chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T. Ông Đ yêu cầu Tòa án bác đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T để xử lý thửa đất nêu trên khi thi hành án cho ông Đ theo quy định của pháp luật, riêng tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Quỹ tín dụng Đ với bà U thì ông Đ không có ý kiến.

Sau khi hoà giải không thành, Toà án nhân huyện Mỏ Cày Nam đưa vụ án ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 88/2019/DS-ST ngày 05/9/2019 đã quyết định như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân Đ.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị T.

Cụ thể tuyên:

Ghi nhận việc thỏa thuận của Quỹ tín dụng nhân dân Đ, bà Nguyễn Thị U và ông Bùi Thanh T, chị Nguyễn Thị T:

1. Chị Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho Quỹ tín dụng nhân dân Đ số tiền vay còn thiếu theo Hợp đồng tín dụng bằng văn bản số 1204 ký ngày 15/12/2016 đã ký giữa Quỹ tín dụng nhân dân Đ và bà Nguyễn Thị U, ông Bùi Thanh T.

+ Vốn gốc: 70.000.000 đồng

+ Lãi trong hạn tính đến ngày 25/12/2017 là 5.588.333 đồng

+ Lãi quá hạn từ ngày 26/12/2017 đến ngày 14/10/2019 là 21.828.030 đồng

Tổng cộng 97.416.363 đồng.

Nghĩa vụ trả tiền nêu trên của chị Nguyễn Thị T là nghĩa vụ trả nợ thay cho bà Nguyễn Thị U và ông Bùi Thanh T (chuyển giao nghĩa vụ) theo hợp đồng tín dụng nêu trên được ký kết giữa Quỹ tín dụng nhân dân Đ và bà Nguyễn Thị U, ông Bùi Thanh T. Bà Nguyễn Thị U và ông Bùi Thanh T không còn nghĩa vụ trả số tiền trên cho Quỹ tín dụng nhân dân Đ.

2. Trường hợp sau khi bản án có hiệu lực, có yêu cầu thi hành của Quỹ tín dụng nhân dân Đ, nếu chị Nguyễn Thị T không thanh toán được khoản nợ vay cho Quỹ tín dụng nhân dân Đ thì Quỹ tín dụng nhân dân Đ được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1204 ngày 14/12/2016 với tài sản thế chấp là: Thửa đất số 128, tờ bản đồ số 7, diện tích 1876.7m², tọa lạc tại ấp Hội Thành, xã Tân Hội, huyện Mỏ

Cày Nam, tỉnh Bến Tre do ông Bùi Thanh T và bà Nguyễn Thị U đứng tên chủ sử dụng.

Quá trình xử lý tài sản thế chấp, sau khi trừ đi các khoản chi phí, chi phí phát sinh, số tiền còn lại (nếu có) sẽ được hoàn trả lại cho chị Nguyễn Thị T. Bà Nguyễn Thị U và ông Bùi Thanh T không còn quyền lợi đối với tài sản thế chấp.

3. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Thuý và bà Nguyễn Thị U, ông Bùi Thanh T: Sau khi chị Nguyễn Thị T thực hiện hoàn tất nghĩa vụ trả số tiền còn thiếu cho Quỹ tín dụng nhân dân Đ (trường hợp không thực hiện xử lý tài sản thế chấp):

3.1 Buộc Quỹ tín dụng nhân dân Đ thực hiện thủ tục xóa thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 7, diện tích 1876,7m² tọa lạc tại ấp Hội Thành, xã Tân Hội, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

3.2 Sau khi được xóa thế chấp, buộc bà Nguyễn Thị U và ông Bùi Thanh T phải thực hiện các nghĩa vụ hoàn thiện về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 7, diện tích 1876,7m² tọa lạc tại ấp Hội Thành, xã Tân Hội, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre từ ông Bùi Thanh T và bà Nguyễn Thị U đứng tên chủ sử dụng sang cho chị Nguyễn Thị T theo quy định (theo đúng hiện trạng được ghi nhận kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản).

3.3 Quá trình thi hành án, các bên có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục điều chỉnh, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

3.4 Trường hợp bà Nguyễn Thị U, ông Bùi Thanh T không thực hiện, chị Nguyễn Thị T có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền ra quyết định thu hồi hoặc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị U và ông Bùi Thanh T đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 7 nêu trên để cấp lại cho chị Nguyễn Thị T theo quy định (theo ý kiến tự nguyện của người đại diện bà Nguyễn Thị U và ông Bùi Thanh T).

4. Kiến nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam ra quyết định thu hồi quyết định số 02/CCTHADS ngày 12/10/2018 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị U thuộc một phần thửa 128, tờ bản đồ số 7 nêu trên.

(có họa đồ kèm theo)

Ngoài ra bản án còn nêu về án phí, lệ phí, quyền và thời hạn kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/10/2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ nguyên kháng cáo, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Văn Đ, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Việc quỹ tín dụng cho phía bị đơn vay là đúng hình thức và nội dung nên hợp đồng tín dụng này được công nhận. Bị đơn cho rằng năm 2011 có chuyển nhượng đất cho chị T nhưng việc mua bán đất các bên không có chứng cứ chứng minh, do đó việc chuyển nhượng đất là không có cơ sở. Sau khi xử lý phần đất thuộc thửa 128, tờ bản đồ số 7 nêu trên để trả nợ cho Quỹ tín dụng nếu còn sẽ được xử lý để trả cho các quyết định khác. Việc cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Đ là gây ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Đ cũng như việc thi hành án của cơ quan nhà nước. Do đó, đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị T.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải hoàn trả lại số tiền 97.416.363 đồng (tính đến ngày 14/10/2019) trong đó nợ gốc 70.000.000 đồng và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 1204, ký ngày 15/12/2016, cụ thể tính đến thời điểm xét xử thì lãi tổng cộng là 27.416.363 đồng (trong đó lãi trong hạn là 5.588.333 đồng, lãi quá hạn là 21.828.000 đồng). Bị đơn thừa nhận có nợ nguyên đơn số tiền như nguyên đơn yêu cầu và đồng ý trả cho nguyên đơn. Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả khoản nợ vay cho nguyên đơn theo hợp đồng tín dụng số 1204, ký ngày 15/12/2016 thì bị đơn đã thế chấp là thửa số 128, tờ bản đồ số 7, diện tích 1876.7m², tọa lạc tại ấp Hội Thành, xã Tân Hội, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre do ông Bùi Thanh T và bà Nguyễn Thị U đứng tên sở hữu. Tài sản thế chấp đã được Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỏ Cày Nam chứng nhận ngày 14/12/2016 (theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1204 ký ngày 14/12/2016 được Ủy ban nhân dân xã Tân Hội, chứng thực ngày 14/12/2016). Nguyên đơn yêu cầu được xử lý tài sản thế chấp này nếu bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, bà T, nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất thỏa thuận công nhận hợp đồng chuyển nhượng này đồng thời chuyển giao nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn từ bị đơn sang bà T. Xét về sự thỏa thuận của bà T,

nguyên đơn, bị đơn thấy rằng: Sự thỏa thuận này là tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, theo quyết định số 02/CCTHADS ngày 12/10/2018 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất của bà U thì Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam kê biên một phần thửa đất số 128, tờ bản đồ số 7 để thi hành án theo đơn yêu cầu thi hành án của ông Đ nên ông Đ có quyền ý kiến việc định đoạt phần đất này. Như vậy, sự thỏa thuận làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ. Ông Đ không đồng ý sự thỏa thuận giữa nguyên đơn, bị đơn và chị T nên sự thỏa thuận này là không có cơ sở để ghi nhận. Bên cạnh đó, phía bà U còn phải thi hành khoản tiền án phí theo quy định. Ngoài phần đất này ra thì bà U không còn tài sản nào khác để thi hành án.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T, bà U và bà T đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 7, diện tích 1876.7m² tọa lạc tại ấp Hội Thành, xã Tân Hội, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre thấy rằng: Thửa đất này được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà U vào ngày 18/4/2014. Ngày 15/12/2016, ông T, bà U thế chấp quyền sử dụng đất cho nguyên đơn để đảm bảo khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 1204, ký ngày 15/12/2016. Bà T, ông T, bà U cho rằng phần đất này ông T, bà U đã chuyển nhượng cho bà T với số tiền 150.000.000 đồng vào năm 2011. Khi chuyển nhượng không có làm giấy nhưng bà T đã giao tiền cho ông T, bà U, ông T và bà U đã giao đất cho bà T quản lý, sử dụng từ năm 2011. Sự việc này được ông Nguyễn Văn Kiệt (anh ruột của bà U), anh Nguyễn Minh Hưởng (cháu của bà U), ông Nguyễn Văn Hùng (người xây nhà và chuồng trại cho chị T) xác nhận. Tuy nhiên, khi Ủy tín dụng Đ cử cán bộ đi xác minh về thửa đất (thời điểm năm 2016 ký hợp đồng thế chấp), bà U và bà T đều trình bày bà T chỉ là người ở cùng để chăn nuôi heo chung, không có quyền về đất. Theo hợp đồng thế chấp ngày 15/12/2016 thể hiện ngoài việc thế chấp quyền sử dụng đất thì ông T, bà U còn thế chấp các tài sản trên đất trong đó có ngôi nhà và các tài sản mà bà T cho rằng là của bà T. Như vậy, vào năm 2016 bà T vẫn xác định phần đất và tài sản trên đất là của bà U, ông T cho nên việc ông T, bà U và bà T trình bày đã chuyển nhượng phần đất này vào năm 2011 là không có cơ sở để được chấp nhận. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu độc lập công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 128, tờ bản đồ số 7, diện tích 1876.7m² tọa lạc tại ấp Hội Thành, xã Tân Hội, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre giữa ông T, bà U với bà T. Bà U, ông T có phát sinh yêu cầu gì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì khởi kiện bằng một vụ án khác.

[4] Xét yêu cầu được xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng đất thửa 128, tờ bản đồ số 7, diện tích 1876.7m² tọa lạc tại ấp Hội Thành, xã Tân Hội, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre của nguyên đơn là phù hợp nên được chấp nhận.

[5] Về chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ: Bà T đã nộp xong, ghi nhận việc bà T tự nguyện chịu.

[6] Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Đ không phải chịu.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị U, ông Bùi Thanh T phải liên đới chịu (đối với nghĩa vụ trả tiền Quỹ tín dụng nhân dân Đ) là 4.870.500. Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng.

[7] Quan điểm của Viện kiểm sát phù hợp với nhận của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn Đ.

Sửa bản án Dân sự sơ thẩm số: 88/2019/HNGĐ-ST ngày 14/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 68, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 188, 223, 274, 280, 292, 295, 317, 319, 370, 371; điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng 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.

Cụ thể tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân Đ.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị T.

Cụ thể tuyên:

1. Buộc bà Nguyễn Thị U và ông Bùi Thanh T có nghĩa vụ trả cho Quỹ tín dụng nhân dân Đ số tiền vay còn thiếu theo Hợp đồng tín dụng bằng văn bản số 1204 ký ngày 15/12/2016 đã ký giữa Quỹ tín dụng nhân dân Đ và bà Nguyễn Thị U, ông Bùi Thanh T. Cụ thể như sau:

+ Vốn gốc: 70.000.000 đồng

+ Lãi trong hạn tính đến ngày 25/12/2017 là 5.588.333 đồng

+ Lãi quá hạn từ ngày 26/12/2017 đến ngày 14/10/2019 là 21.828.030 đồng

Tổng cộng 97.416.363 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo ngày 14/10/2019 bà U và ông T còn phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh đã thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng bằng văn bản số 1204 ký ngày 15/12/2016 cho đến khi trả hết nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân Đ.

2. Trường hợp sau khi bản án có hiệu lực, có yêu cầu thi hành của Quỹ tín dụng nhân dân Đ, nếu bà U và ông T không thanh toán được khoản nợ vay cho Quỹ tín dụng nhân dân Đ thì Quỹ tín dụng nhân dân Đ được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1204 ngày 14/12/2016 với tài sản thế chấp là: Thửa đất số 128, tờ bản đồ số 7, diện tích 1876.7m², tọa lạc tại ấp Hội Thành, xã Tân Hội, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre do ông Bùi Thanh T và bà Nguyễn Thị U đứng tên chủ sử dụng. (có họa đồ kèm theo)

3. Không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị U, ông Nguyễn Thanh T đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 7, diện tích 1876.7m² tọa lạc tại ấp Hội Thành, xã Tân Hội, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

4. Chi phí tố tụng: 1.637.000 (một triệu sáu trăm ba mươi bảy nghìn) đồng chị T tự nguyện chịu và đã nộp xong.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị U, ông Nguyễn Thanh T phải liên đới chịu (đối với nghĩa vụ trả tiền cho Quỹ tín dụng nhân dân Định Thủy) 4.870.500 (bốn triệu tám trăm bảy mươi nghìn năm trăm) đồng.

- Chị Nguyễn Thị T phải chịu (đối với việc buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho chị T): 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0022012 ngày 26/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Chị T đã nộp xong.

- Quỹ tín dụng nhân dân Đ được hoàn tiền tạm ứng án phí 2.100.000 (hai triệu một trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0020715 ngày 10/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

6. Án phí phúc thẩm: Ông Dương Văn Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại, các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Mỏ Cày Nam;
- Chi cục THADS huyện Mỏ Cày Nam;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký tên và đóng dấu)

Hồ Thị Thanh Thúy