

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CUM'GAR
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 13/2020/DS-ST

Ngày 20/5/2020

*“V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp
quyền sử dụng đất”*

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CUM'GAR

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Trọng Phụng.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Mạnh và bà Nguyễn Thị Hoài

Bảo

Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Cum'Gar

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cum'gar tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Tuấn Ngọc – Kiểm sát viên

Trong ngày 20 tháng 5 năm 2020 tại Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ
thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 225/2019/TLST – DS ngày 11 tháng 6 năm
2019 về *“Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
67/2019/QĐXXST- DS, ngày 29 tháng 10 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số
57/2019/QĐXSST-DS ngày 14 tháng 11 năm 2019, Quyết định tạm ngừng phiên
tòa số 11/2019/QĐST-DS ngày 29/11/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần S.

Địa chỉ: 266-268 N, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D – chức vụ: Tổng
giám đốc.

Người được ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Như T – Chức vụ:
Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần S – Chi nhánh L (Theo giấy ủy quyền
ngày 18/3/2019).

Người được ủy quyền khởi kiện: Ông Lê Xuân T1 – Chức vụ: Phó giám đốc
Ngân hàng Thương mại cổ phần S – Chi nhánh L (Theo giấy ủy quyền ngày
06/4/2019).

Người được ủy quyền lại của người được ủy quyền tham gia tố tụng: Ông
Vũ Công N. (có mặt)

Địa chỉ: 137 L, Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Theo giấy ủy quyền ngày 17/6/2019)

Bị đơn: Ông Phạm Hữu S và bà Trần Thị K. (cùng vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu khởi kiện độc lập:
Ông Nguyễn Xuân H và Nguyễn Thị L (cùng có mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người làm chứng:

- Ông Đinh Văn S, Nguyễn Văn T, Nguyễn Hữu V, Phan Văn T, Phan Văn Th

Địa chỉ: Thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Nguyễn Văn H

Địa chỉ: Khôi 1, Thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng ông Vũ Công N là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần S trình bày:

Ngày 05/3/2018, Ngân hàng Thương mại cổ phần S (gọi tắt là Ngân hàng) có cho vợ chồng ông Phạm Hữu S, bà Trần Thị K (viết tắt là vợ chồng ông S) vay vốn theo Hợp đồng tín dụng số LD1806000367, số tiền vay 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng), mục đích sản xuất nông nghiệp, thời hạn vay 1 năm, lãi suất vay 03 tháng đầu tiên là 10%/năm, từ tháng thứ 04 lãi suất điều chỉnh trong từng thời kỳ (cụ thể theo hợp đồng tín dụng).

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ vợ chồng ông S đã thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp số 074/2018/HĐTC ngày 05/03/2018, số công chứng 00001819, quyền số 02/2018/TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng công chứng Tây Nguyên đã ký giữa vợ chồng ông S với Ngân hàng đối với thửa đất số 86, tờ bản đồ số 45 diện tích 9.440m² (trong đó có 400m² đất ở và 9.040m²) đất trồng cây lâu năm. Địa chỉ tại thôn H, xã Q, huyện Cư Mgar, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt GCN QSDĐ) số AO 218806 do UBND huyện Cư Mgar cấp ngày 22/09/2009 cho ông Phạm Hữu S, bà Trần Thị K.

Quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng ông S đã trả cho Ngân hàng số tiền lãi 61.703.014 đồng và còn nợ Ngân hàng tính đến ngày xét xử sơ thẩm số tiền 1.496.414.825 đồng (trong đó nợ gốc 1.200.000.000 đồng, nợ lãi 296.414.825 đồng) tạm tính đến ngày 20/5/2020.

Ngân hàng đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông S phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền số tiền 1.496.414.825 đồng (trong đó nợ gốc 1.200.000.000 đồng, nợ lãi 296.414.825 đồng) tạm tính đến ngày 20/5/2020 và số tiền lãi phát sinh theo thỏa

thuận tại Hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ gốc.

Trường hợp vợ chồng ông S không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng, đề nghị Tòa án tuyên xử lý tài sản để thu hồi nợ vay theo Hợp đồng thế chấp số 074/2018/HĐTC ngày 05/03/2018 đã ký giữa vợ chồng ông S và Ngân hàng.

Đối với khởi kiện yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 10/3/2007 giữa ông Nguyễn Xuân H và vợ chồng ông Phạm Hữu S, bà Trần Thị K đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 50, diện tích thực tế là 2.269,5 m² tại thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk thì ngân hàng không đồng ý. Vì hợp đồng thế chấp số 074/2018/HĐTC ngày 05/03/2018 thì về mặt hình thức, nội dung, chủ thể đã đúng theo quy định của pháp luật trong khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2007 giữa ông H và vợ chồng ông S chưa đáp ứng đủ điều kiện về nội dung và hình thức theo quy định của pháp luật.

Mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng bị đơn ông Phạm Hữu S và bà Trần Thị K vẫn vắng mặt tại các buổi làm việc, phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải. Vì vậy, Tòa án không tiến hành làm việc được với ông S, bà K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có khởi kiện yêu cầu độc lập - ông Nguyễn Xuân H và bà Nguyễn Thị L (gọi tắt là vợ chồng ông H) trình bày:

Vợ chồng ông H và vợ chồng ông S là hàng xóm. Ngày 10/3/2007 vợ chồng ông H và ông S, bà K xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích khoảng hơn 2.000m² (diện tích đo đạc thực tế là 2.269.5 m² chưa trừ lộ giới), tại thôn H, xã Q, theo sơ đồ là thửa đất số 36, tờ bản đồ số 50 của xã Q. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 77.000.000đ, vợ chồng ông H đã giao đủ tiền, hai bên chỉ lập hợp đồng viết tay, không có công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền vì thời điểm chuyển nhượng vợ chồng ông S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Vợ chồng ông S, bà K đã giao đất cho vợ chồng ông H canh tác từ 2007 đến nay. Năm 2018 vợ chồng ông H đã xây dựng nhà ở kiên cố. Ông H không biết việc vợ chồng ông S đã được cấp GCN QSDĐ thửa đất số 86, tờ bản đồ số 45, diện tích 9440 m² bao gồm cả phần diện tích đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông và thửa đất đã được thế chấp để đảm bảo khoản vay của vợ chồng ông S. Vợ chồng ông H yêu cầu hủy hợp đồng số Hợp đồng thế chấp số 074/2018/HĐTC ngày 05/03/2018, số công chứng 00001819, quyền số 02/2018/TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng công chứng Tây Nguyên (tỉnh Đắk Lắk) giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần S và vợ chồng ông Phạm Hữu S và bà Trần Thị K; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng ngày 10/3/2007 đã ký kết giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông Phạm Hữu S và bà Trần Thị K.

Tại phiên tòa, vợ chồng ông H xin rút một phần yêu cầu độc lập đối với yêu cầu Tòa án tuyên toàn bộ hợp đồng thế chấp số 074/2018/HĐTC ngày 05/03/2018 giữa Ngân hàng và vợ chồng ông S mà chỉ yêu cầu hủy phần hợp đồng thế chấp liên quan đến thửa đất số 36, tờ bản đồ số 50 mà ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông S.

Người làm chứng ông Đinh Văn S, Nguyễn Văn T, Nguyễn Hữu V, Phan Văn T, Phan Văn Th trình bày:

Ông S, ông T, ông V, ông T, ông Th, ông H là hàng xóm của vợ chồng ông S và vợ chồng ông H. Ngày 10/3/2007 thì các ông có chứng kiến việc sang nhượng đất giữa vợ chồng nhà ông S với vợ chồng nhà ông H theo nội dung giấy sang nhượng đất, diện tích khoảng 2.000m². Về nguồn gốc đất là do vợ chồng ông S tự khai phá. Khi sang nhượng, thì vợ chồng ông Phạm Hữu S và bà Trần Thị K trực tiếp ký và viết vào mục người sang nhượng. Sau khi viết xong giấy sang nhượng xong thì các ông có chứng kiến vợ chồng ông H đưa cho vợ chồng ông S số tiền 77.000.000đ, các ông cũng là người ký dưới mục người làm chứng. Thời điểm chuyển nhượng thì đất trống chỉ có một vài cây màu, sau khi nhận đất (năm 2007) vợ chồng ông H đến trực tiếp canh tác, thu hoa lợi và xây dựng nhà kiên cố, không có ai phản đối.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông Huân là tổ trưởng tổ xây dựng nhà ở cho vợ chồng ông H. Công trình được thi công từ ngày 18/01/2018, quá trình xây dựng thì vợ chồng ông S, bà K ở sát công trình nên thỉnh thoảng có qua lại thăm hỏi. Đến ngày 04/8/2018 thì tổ xây dựng bàn giao nhà ở cho vợ chồng ông H, thời điểm bàn giao vợ chồng ông S có ở địa phương và chứng kiến.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án;

Đối với Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Nguyên đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Bị đơn không thực hiện đúng và đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có yêu cầu độc lập đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, số tiền gốc là 1.200.000.000 đồng và lãi suất phát sinh.

Trường hợp ông S, bà K không thanh toán được khoản nợ trên thì đề nghị Tòa án tuyên phát mãi một phần tài sản theo hợp Hợp đồng thế chấp số 074/2018/HĐTC ngày 05/03/2018, số công chứng 00001819, quyền số 02/2018/TP/CC-SCC/HĐGD để đảm bảo khoản nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết về tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; người có yêu cầu độc lập yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng

đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện theo quy định tại khoản 3 khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Quá trình xác minh tại địa phương, bị đơn ông Phạm Hữu S và bà Trần Thị K đã bỏ đi khỏi địa phương từ tháng 12/2018. Mặc dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng bị đơn ông Phạm Hữu S và bà Trần Thị K vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Hợp đồng tín dụng khách hàng số LD1806000367 ngày 05/3/2018 thể hiện vợ chồng ông Phạm Hữu S, bà Trần Thị K vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thường Tín số tiền vay 1.200.000.000 đồng, mục đích sản xuất nông nghiệp, thời hạn vay 1 năm, lãi suất vay 03 tháng đầu tiên là 10%/năm, từ tháng thứ 04 lãi suất điều chỉnh trong từng thời kỳ (cụ thể theo hợp đồng tín dụng). Đến thời hạn thanh toán, vợ chồng ông S chỉ trả được 61.703.014 đồng tiền lãi, còn lại gốc chưa trả là vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng khởi kiện buộc vợ chồng ông S phải có nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng là có cơ sở, phù hợp với quy định tại Điều 91,93,95 Luật tổ chức tín dụng và Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng. Do đó, cần buộc ông S và bà K trả cho Ngân hàng số tiền 1.496.414.825 đồng (trong đó nợ gốc 1.200.000.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày 20/5/2020 là 296.414.825 đồng).

[3.2] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 074/2018/HĐTC ngày 05/03/2018 được ký kết giữa bên thế chấp là ông Phạm Hữu S, bà Trần Thị K, bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP S đối với thửa đất số 86, tờ bản đồ số 45 diện tích 9.440m² (trong đó có 400m² đất ở và 9.040m²) đất trồng cây lâu năm. Địa chỉ tại thôn H, xã Q, huyện Cư Mgar, tỉnh Đắk Lắk, theo GCN QSDĐ số AO 218806 do UBND huyện Cư Mgar cấp ngày 22/09/2009 cho ông Phạm Hữu S, bà Trần Thị K. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký thế chấp theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 Luật đất đai.

Quá trình xác minh, thu thập chứng cứ, xác định: thửa đất số 86, tờ bản đồ số 45, diện tích 9.440m² đất cấp quyền sử dụng đất cho ông Phạm Hữu S và bà Trần Thị K sơ đồ hiện trạng đất và bản đồ giải thửa được thể hiện bao gồm hai thửa, bao gồm: Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 50, diện tích 7.759,9m² (400m² đất ở; 7.355,9m² đất trồng cây lâu năm, chưa trừ lộ giới) do ông Phạm Hữu S và bà Trần Thị K quản lý, sử dụng (hiện đã bỏ hoang hóa) và thửa đất số 36, tờ bản đồ số 50, diện tích 2.269,5 m² (đất trồng cây lâu năm, chưa trừ lộ giới) do vợ chồng ông H quản lý, sử dụng từ 2007 cho đến nay.

[3.3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 10/3/2007 giữa ông Nguyễn Xuân H và vợ chồng ông Phạm Hữu S, bà Trần Thị K đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 50, diện tích 2000 m², thực tế là 2.269,5 m² (đất trồng cây lâu năm, chưa trừ lộ giới giao thông) tại thôn H, xã Q, huyện C được viết tay. Theo kết quả Trưng cầu giám định của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an

tỉnh Đắk Lắk “Chữ ký, chữ viết mang tên Phạm Hữu S và Trần Hữu Sự trong Giấy sang nhượng đất đề ngày 10/3/2007 ký hiệu A1 có thời gian ký và viết cách khá xa so với chữ ký, chữ viết mang tên Phạm Hữu S, Trần Hữu Sự trong các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, M2, M3, đồng thời chữ ký mẫu so sánh không ổn định nên không đủ cơ sở để kết luận giám định”. Mặc dù các mẫu so sánh là chữ ký, chữ viết của ông S, bà K đã được công chứng nhưng vẫn không xác định được, vì vậy có cơ sở xác định vợ chồng ông S sử dụng mẫu chữ ký và chữ viết không đồng nhất để ký kết các hợp đồng giao dịch là có cơ sở. Hợp đồng chuyển nhượng được ông Đinh Văn S, Nguyễn Văn T, Nguyễn Hữu V, Phan Văn T, Phan Văn Th là hàng xóm chứng kiến việc chuyển nhượng và việc giao nhận tiền giữa hai bên, theo đó vợ chồng ông H đã đưa cho vợ chồng ông S đủ số tiền chuyển nhượng là 77.000.000 đồng. Mặt khác, tại thời điểm chuyển nhượng năm 2007, do vợ chồng ông S, bà K chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên chỉ có thể lập hợp đồng viết tay là phù hợp với thực tế khách quan. Như vậy, giữa các bên đã xác lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo quy định tại điều 697 Bộ luật dân sự 2005.

Ông Nguyễn Xuân H và vợ chồng ông Phạm Hữu S, bà Trần Thị K xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không tuân thủ đúng hình thức theo quy định của pháp luật, cụ thể hợp đồng không có chứng nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là vi phạm Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005. Tuy nhiên, vợ chồng ông H sử dụng đất ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, cụ thể từ 2007 đến nay vợ chồng ông H đã nhận đất, xây nhà, xây bờ rào, vật kiến trúc kiên cố, trồng cây lâu năm và bên chuyển nhượng có mặt tại địa phương nhưng không phản đối. Hiện tại gia đình ông H vẫn quản lý, sử dụng toàn bộ đất và tài sản trên đất. Căn cứ vào quy định tại điểm b.2, b3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 18/4/2014 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và vợ chồng ông S đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 50, diện tích thực tế là 2.269,5 m² (đất trồng cây lâu năm, chưa trừ lộ giới giao thông), tọa lạc tại thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp với đường đi huyện Buôn Đôn - cạnh dài là 20,8 m, phía Nam giáp với thửa đất số 39 tờ bản đồ số 50 - cạnh dài 20,9m, phía Đông giáp với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 50 - cạnh dài 110,2 m, phía Tây giáp với đường thôn - cạnh dài 104 m. Tài sản trên đất gồm: nhà cấp bốn xây năm 2018; nhà vệ sinh; mái che; tường rào; cổng, sân lát xi măng, bồn inox; 01 máy năng lượng mặt trời, 244 trụ tiêu; 50 cây cam; 27 cây sầu riêng; 03 cây mít ghép; 02 cây chôm chôm; 02 cây sapoche; 01 cây vú sữa; 02 cây điều.

[3.4] Mặc dù đã chuyển nhượng và bàn giao diện tích đất 2.269,5 m² cho vợ chồng ông H nhưng khi làm thủ tục cấp GCN QSDĐ thửa đất số 86, tờ bản đồ số 45, diện tích 9.440m² thì vợ chồng ông S cố ý kê khai cấp luôn cả phần diện tích đã chuyển nhượng mà không làm thủ tục đăng ký đất đai và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng là vi phạm nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp GCN QSDĐ, vợ chồng ông S

đã thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 86 (bao gồm cả diện tích đã chuyển nhượng) để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 074/2018/HĐTC ngày 05/03/2018. Thời điểm vợ chồng ông S vay vốn Ngân hàng thì một phần quyền sử dụng đất đang do gia đình ông H quản lý, canh tác, sử dụng. Tuy nhiên, hồ sơ của Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và vợ chồng ông S không có biên bản kiểm tra xem xét thực địa thửa đất có thể chấp. Lẽ ra, trước khi ký kết Hợp đồng tín dụng Ngân hàng phải đến kiểm tra xem thực địa tại thửa đất và xác minh tại chính quyền địa phương để làm rõ ai là người đang quản lý, sử dụng đất hợp pháp mà chỉ căn cứ vào GCN QSDĐ để làm thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm là chưa phù hợp.

Tại phiên tòa, ông bà xin rút một phần yêu cầu độc lập và chỉ yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp. Xét yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 074/2018/HĐTC ngày 05/03/2018 đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 50, diện tích 2.269,5 m² (một phần của thửa 86) là có căn cứ và là phù hợp với quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự nên cần chấp nhận.

Do yêu cầu yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 074/2018/HĐTC ngày 05/03/2018 đối với thửa đất số 36 được chấp nhận nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần khởi kiện về việc xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng: Trường hợp ông Phạm Hữu S và bà Trần Thị K không trả nợ hoặc trả nợ không đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp theo một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 074/2018/HĐTC ngày 05/03/2018 đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất 7.759,9m² (400m² đất ở; 7.355,9m² đất trồng cây lâu năm, chưa trừ lộ giới) thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 50, xã Q, huyện CưMGar, tỉnh Đắk Lắk và toàn bộ tài sản trên đất. Thửa đất có tứ cận: phía Bắc giáp đường - dài 73 m; phía Nam giáp với thửa đất số 40 - dài 48,1m, phần giáp với thửa đất số 39 - cạnh dài 12,33m, phía Đông giáp thửa 18 - dài 120,6 m, phía Tây giáp với thửa đất số 36 - cạnh dài 110,2 m. Tài sản trên đất gồm: 01 nhà cấp bốn, 609 trụ tiêu (215 trụ không có tiêu; 394 trụ có tiêu sống bám trên cây lồng mức); 65 cây núc nác; 01 cây mận; 01 cây bơ; 17 cây điều; 459 cây cà phê.

[3.5] Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện về hợp đồng tín dụng của Ngân hàng được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí có giá gạch là 56.892.400 đồng. Do yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Xuân H, bà Trần Thị Liệu được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá gạch. Tổng cộng, vợ chồng ông S phải chịu 57.192.400 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Đối với một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp không được chấp nhận: Ngân hàng TMCP S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá gạch.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có yêu cầu độc lập được tòa án chấp nhận nên bị đơn vợ chồng ông Phạm Hữu S và bà Trần Thị K phải chịu 2.200.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ngân hàng Thương mại S được nhận

lại 2.200.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản sau khi thu được khoản trên từ vợ chồng ông Phạm Hữu S và bà Trần Thị K.

Về chi phí trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết: Do quá trình thực hiện trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết tại Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Đắk Lắk không phát sinh chi phí trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết, nên các đương sự không phải chịu chi phí trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 khoản 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 2 khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Áp dụng Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 124, khoản 2 Điều 129, Điều 318, Điều 319, Điều 325, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 470 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Áp dụng Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình;

Áp dụng các điều 106, 113 Luật đất đai năm 2003.

Áp dụng điểm b.3 tiểu mục 2.3 Điều 2 Mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần S.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Xuân H và bà Nguyễn Thị L.

[1] Buộc vợ chồng ông Phạm Hữu S và bà Trần Thị K có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền 1.496.414.825 đồng (trong đó nợ gốc 1.200.000.000 đồng, nợ lãi 296.414.825 đồng) tạm tính đến ngày 20/5/2020.

Kể từ ngày 21/5/2020 vợ chồng Phạm Hữu S, bà Trần Thị K còn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả theo mức lãi suất trong hợp đồng tín dụng số LD1806000367 ngày 05/03/2018 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

[2] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 10/3/2007 giữa ông Nguyễn Xuân H và vợ chồng ông Phạm Hữu S, bà Trần Thị K đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 50, diện tích thực tế là 2.269,5 m² (đất

trồng cây lâu năm, chưa trừ lộ giới giao thông), tọa lạc tại thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp với đường đi huyện Buôn Đôn - cạnh dài là 20,8 m, phía Nam giáp với thửa đất số 39 tờ bản đồ số 50 - cạnh dài 20,9m, phía Đông giáp với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 50 - cạnh dài 110,2 m, phía Tây giáp với đường thôn - cạnh dài 104 m. Tài sản trên đất gồm: nhà cấp bốn xây năm 2018; nhà vệ sinh; mái che; tường rào; cổng, sân lát xi măng, bồn inox; 01 máy năng lượng mặt trời, 244 trụ tiêu; 50 cây cam; 27 cây sầu riêng; 03 cây mít ghép; 02 cây chôm chôm; 02 cây sapoche; 01 cây vú sữa; 02 cây điều.

Ông Nguyễn Xuân H và bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Xuân H, Nguyễn Thị L.

[3] Hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 074/2018/HĐTC ngày 05/3/2018 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần S và ông Phạm Hữu S, bà Trần Thị K đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 50, diện tích thực tế là 2.269,5 m² (đất trồng cây lâu năm, chưa trừ lộ giới giao thông), tọa lạc tại thôn H, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, vợ chồng ông Phạm Hữu S, bà Trần Thị K không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý một phần tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể: Quyền sử dụng đất 7.759,9m² (400m² đất ở; 7.355,9m² đất trồng cây lâu năm, chưa trừ lộ giới giao thông) thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 50, xã Q, huyện CưMGar, tỉnh Đắk Lắk và toàn bộ tài sản trên đất theo một phần của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 074/2018/HĐTC ngày 05/3/2018 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần S và ông Phạm Hữu S, bà Trần Thị K. Thửa đất có tứ cận: phía Bắc giáp đường - dài 73 m; phía Nam giáp với thửa đất số 40 - dài 48,1m, phần giáp với thửa đất số 39 - cạnh dài 12,33m, phía Đông giáp thửa 18 - dài 120,6 m, phía Tây giáp với thửa đất số 36 - cạnh dài 110,2 m.

[4] Sau khi ông Phạm Hữu S và bà Phạm Thị Kiều trả nợ xong cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S, Ngân hàng có trách nhiệm trả lại cho ông Phạm Hữu S và bà Phạm Thị Kiều Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 218806 do UBND huyện Cư Mgar cấp ngày 22/09/2009 cho ông Phạm Hữu S và bà Trần Thị K (đã được đính chính, thu hồi phần diện tích được cấp).

Kiến nghị UBND huyện Cư Mgar thu hồi GCN QSDĐ đất số AO 218806 do UBND huyện Cư Mgar cấp ngày 22/09/2009 cho ông Phạm Hữu S và bà Trần Thị K và cấp GCN QSDĐ đúng đối tượng, diện tích, cụ thể: thửa đất số 36, tờ bản đồ số 50 cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị L; thửa đất số 27, tờ bản đồ số 50, xã Q, huyện CưMGar, tỉnh Đắk Lắk cho ông Phạm Hữu S, bà Trần Thị K.

[5] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Xuân H và bà Trần Thị Liệu đối với yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 074/2018/HĐTC ngày 05/3/2018 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần S và ông Phạm Hữu S, bà Trần Thị K.

[6] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Về án phí: Ông Phạm Hữu S và bà Trần Thị K phải chịu 57.192.400 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ngân hàng TMCP S phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 25.588.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CưM'gar theo biên lai thu số AA/2017/0013973 ngày 06/6/2019. Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương được nhận lại số tiền 25.288.000đ.

Về chi xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Phạm Hữu S và bà Trần Thị K phải chịu 2.200.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ngân hàng Thương mại S được nhận lại 2.200.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản sau khi thu được khoản trên từ vợ chồng ông Phạm Hữu S và bà Trần Thị K.

Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn vắng mặt có 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, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án và 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, Điều 7 và Điều 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:

- VKS tỉnh; TA tỉnh Đắk Lắk;
- VKS huyện CưM'gar;
- Thi hành án dân sự CưM'gar;
- Nguyên đơn, bị đơn;
- Người liên quan;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

PHAN TRỌNG PHỤNG