| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN CƯM'GAR**<br>**TỈNH ĐẮK LẮK** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 98/2023/DS-ST
Ngày 29 - 9 - 2023
*"V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯM'GAR, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Phùng Thị Nở.

*Các Hội thẩm nhân dân*:

1. Ông Y Tha Mlô.

2. Bà Hà Thị Hương.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Thái Hoàng – Là Thư ký Tòa án nhân dân huyện CưM'gar, tỉnh Đắk Lắk.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện CưM'gar, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa*:** Bà Trần Thị Mỹ Châu - Kiểm sát viên.

Ngày 29/9/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện CưM'gar, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 588/2020/TLST-DS ngày 02/12/2020 và Thông báo thụ lý yêu cầu độc lập số: 588a/2021/TLST-DS ngày 23/12/2021, về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 69/2023/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 63/2023/QĐST-DS ngày 07/9/2023, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn**: Ngân hàng Đ.

Địa chỉ: Số xx H, Quận H, thành phố H.

*Người được ủy quyền tham gia tố tụng:* Ông Nguyễn Văn D; Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Đ – Chi nhánh Đ– Phòng giao dịch B. (có mặt)

Địa chỉ: Số xx Ng, thành phố B, tỉnh Đ.

**- Bị đơn**:

1. Ông Trần V, sinh năm 19xx. (vắng mặt)

2. Bà Tôn Nữ Trung H, sinh năm 19xx. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số xx Q, tổ dân phố x, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đ.

*Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn ông Trần V và bà Tôn Nữ Trung H:* Bà Lê Thị H. (có mặt)

Địa chỉ: Thôn B, xã E, huyện C, tỉnh Đ.

*(Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 25/5/2023)*

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

1. Ông Y S, sinh năm 19xx. (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

2. Bà H B, sinh năm 1970. (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Buôn Tr, xã E, huyện C, tỉnh Đ.

*Người đại diện theo ủy quyền cho ông Y S và bà H B*: Ông Nguyễn Quốc B, sinh năm 19xx. (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Hẻm xxx H, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

*(Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 24/8/2023)*

3. Ông Nguyễn Minh Q, sinh năm 1970. (vắng mặt)

Địa chỉ: Buôn Ph, xã E, huyện C, tỉnh Đ.

4. Bà H B1, sinh năm 19xx. (vắng mặt)

Địa chỉ: Buôn H, xã E, huyện C, tỉnh Đ.

5. Bà H Ng, sinh năm 1986. (vắng mặt)

Địa chỉ: Buôn S, xã E, huyện C, tỉnh Đ.

6. Ông Nguyễn Văn Ch, sinh năm 19xx. (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

7. Bà Tạ Thị H, sinh năm 19xx. (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Axx Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

8. Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B.

Địa chỉ: Số xxx L, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 19xx. (vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số xxx L, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

*(Theo Giấy ủy quyền ngày 15/3/2023)*

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

***- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai của đương sự và quá trình tham gia tố tụng người được ủy quyền lại của người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn trình bày:***

Ngày 28/6/2019, Ngân hàng Đ với ông Trần V và bà Tôn Nữ Trung H đã giao kết Hợp đồng tín dụng số 0x/20xx/944 1xxx/HĐTD để cấp tín dụng cho ông Trần V và bà Tôn Nữ Trung H với thông tin cụ thể như sau: Số tiền vay 800.000.000 đồng; Mục đích sử dụng: Đầu tư sân phơi, tường rào phục vụ chăm sóc tiêu, cà phê; Lãi suất: Lãi suất trong hạn 10,1 %/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất trong hạn; phạt chậm trả lãi: 10%/năm; Thời hạn vay: 11 tháng (từ ngày 28/6/2019 đến ngày 28/5/2020). Dư nợ của khoản vay này tạm tính đến ngày 09/11/2020 là 908.443.274 đồng. Trong đó: nợ gốc 800.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 86.776.986 đồng, nợ lãi quá hạn 18.373.699 đồng, phí phạt chậm trả lãi 3.292.589 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Trần V và bà Tôn Nữ Trung H chỉ trả được số tiền nợ lãi là 24.129.315 đồng, nợ gốc chưa trả được khoản nào.

Khoản cấp tín dụng trên được bảo đảm bằng tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất số 0x/20xx/9441xxx/HĐBĐ ngày 20/02/2017, công chứng ngày 20/02/2017 là thửa đất số 1xx, diện tích 27xx $m^2$; thửa đất số 1xx, diện tích 8xx $m^2$; thửa đất số 2xx, diện tích 13xx $m^2$, cùng tờ bản đồ số x, địa chỉ các thửa đất: xã E,

huyện C, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Cx 105xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 20/12/2016; thửa đất số 7x, tờ bản đồ số 1x, diện tích 38xx $m^2$ địa chỉ: xã E, huyện C, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Cx 105xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 20/12/2016; thửa đất số x, tờ bản đồ số x, diện tích 99xx $m^2$, địa chỉ: xã E, huyện C, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Cx 105xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 20/12/2016.

Đến thời hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ, ông V và bà H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và nợ lãi phát sinh. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện để ông V và bà H trả nợ nhưng ông V và bà H vẫn không thực hiện.

Vì vậy, Ngân hàng Đ đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết: buộc ông Trần V và bà Tôn Nữ Trung H trả cho Ngân hàng số tiền là 1.255.136.439 đồng tính đến ngày xét xử 29/9/2023, trong đó nợ gốc 800.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 320.100.822 đồng, nợ lãi quá hạn 135.035.617 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 30/9/2023 cho đến khi ông V, bà Hthực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Trường hợp ông V và bà H không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Y S Ngân hàng không đồng ý vì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng với ông Trần V và bà Tôn Nữ Trung H đối với thửa đất số 7x, tờ bản đồ số 1x và thửa đất số x, tờ bản đồ số x, địa chỉ các thửa đất: xã E, huyện C, tỉnh Đ được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

***- Quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn ông Trần V và bà Tôn Nữ Trung H là bà Lê Thị H trình bày:***

Bị đơn ông Trần V và bà Tôn Nữ Trung H có mối quan hệ là vợ chồng (viết tắt là vợ chồng ông V) đồng ý với trình bày của người đại diện cho nguyên đơn. Vợ chồng ông V đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đồng ý trả số tiền nợ gốc và nợ lãi nêu trên. Tuy nhiên, hiện nay bị đơn có hoàn cảnh khó khăn nên chưa có khả năng trả nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp vợ chồng ông V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng thì vợ chồng ông V đồng ý để Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0x/20xx/9441xxx/HĐBĐ ngày 20/02/2017 và được công chứng tại Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B, địa chỉ: số xxx L, thành phố B, tỉnh Đ ngày 20/02/2017 đã ký giữa ông V và bà H với Ngân hàng thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Y S, vợ chồng ông V không đồng ý vì năm 2017 vợ chồng ông Y S có nhờ ông V đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên thì ông V đồng ý. Trong quá trình làm thủ tục, ông V mới biết vợ chồng ông Y S đã chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông Nguyễn Minh Q và ông Q là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V, không phải vợ chồng ông Y S chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V, còn việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Y S với ông Q như thế nào thì ông V không biết. Sau khi nhận chuyển nhượng hai thửa đất trên, ông V đã thế chấp cho Ngân hàng vay số tiền 800.000.000 đồng, số tiền này ông V đã đưa cho vợ chồng ông Y S và bà H Ng, các bên đã hợp thức bằng Giấy sang nhượng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/02/2017 viết tay. Giữa vợ chồng ông Trần V và vợ chồng ông Y S, bà H Ng thỏa thuận ông V để cho vợ chồng ông Y S và bà H Ng được đầu tư canh tác, khai thác 02 năm diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông V, hàng năm thường xuyên đóng lãi tính bằng lãi suất Ngân hàng, nếu thực hiện đúng thì ông V cho chuộc đất đúng 800.000.000 đồng gốc và lãi suất theo Ngân hàng; nếu không làm đúng cam kết thì phải bàn giao tài sản cho ông V để ông V thanh toán cho Ngân hàng.

***- Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y S và bà H B trình bày:***

Vợ chồng ông Y S và bà H B (viết tắt là vợ chồng ông Y S) không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 7x, tờ bản đồ số 1x và thửa đất số x, tờ bản đồ số x, địa chỉ các thửa đất: xã E, huyện C, tỉnh Đ vì vợ chồng ông Y S không có chuyển nhượng các thửa đất nêu trên cho ai, hiện nay vợ chồng ông Y S vẫn đang quản lý, sử dụng 02 thửa đất trên.

Vợ chồng ông Y S có đơn yêu cầu độc lập đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất số 7x tờ bản đồ số 1x, diện tích 3.8xx $m^2$; thửa đất số x, tờ bản đồ số x, diện tích 9.9xx $m^2$ địa chỉ các thửa đất: xã E, huyện C, tỉnh Đ giữa vợ chồng ông Y S với ông Trần V, bà Tôn Nữ Trung H vô hiệu. Đề nghị tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên giữa ông Trần V, bà Tôn Nữ Trung H với Ngân hàng Đ vô hiệu.

Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt, ông Y S và bà H B và người đại diện theo ủy quyền cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6x/20xx/HĐCN ngày 04/12/2014 xác lập giữa ông Y S, bà H B, H'B2, Y G Hwing, H'H với vợ chồng ông Nguyễn Văn Ch và bà Tạ Thị H (viết tắt là vợ chồng ông Ch); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa vợ chồng ông Ch với ông Nguyễn Minh Q ngày 10/10/2016 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Nguyễn Minh Q với ông Trần V ngày 23/11/2016 tại Văn phòng công

chứng Nguyễn Bá K đối với 02 thửa đất nêu trên là giả tạo và không phù hợp với quy định của pháp luật về nội dung, cũng như hình thức của hợp đồng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đến giá trị pháp lý đối với những hợp đồng nêu trên.

***- Tại bản tự khai ngày 14/3/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H B1 trình bày:***

Bà H B1 không thân thiết với ông Y S, bà H B, bà H Ng và ông Trần V. Bà H B1 ký trong Giấy sang nhượng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/02/2017 giữa ông Trần V, bà Tôn Nữ Trung H với bà H Ng, ông Y S, bà H B với tư cách là người làm chứng, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên bà H B1 không biết.

***- Tại bản tự khai người đại diện theo ủy quyền cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B là ông Nguyễn Văn H trình bày***:

Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B có nhận được yêu cầu của ông Trần V và bà Tôn Nữ Trung H về việc công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0x/20xx/9441xxx/HĐBĐ ngày 20/02/2017 giữa ông Trần V và bà Tôn Nữ Trung H với Ngân hàng Đ – Chi nhánh Đ– PGD B.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Công chứng viên và thư ký công chứng đã giải thích rõ cho các bên về quyền và nghĩa vụ của việc ký kết hợp đồng này. Bên thế chấp cam kết thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình, thuộc trường hợp được thế chấp không có tranh chấp và xác định tự nguyện thế chấp quyền sử dụng đất của mình. Bên nhận thế chấp cam kết đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất và các giấy tờ về quyền sử dụng đất và đồng ý nhận thế chấp đối với các quyền sử dụng đất. Hai bên cam kết tự nguyện thực hiện việc thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên, không bị ép buộc, không bị lừa dối.

Việc công chứng hợp đồng thế chấp nêu trên của Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B là hoàn toàn đúng quy đinh của pháp luật cả về nội dung và trình tự thủ tục công chứng.

***- Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Ch và bà Tạ Thị H trình bày:***

Ông Nguyễn Văn Ch và bà Tạ Thị H không có mối quan hệ gì với ông Y S, bà H B, ông Nguyễn Minh Q, ông Trần V, bà Tôn Nữ Trung H.

Chữ ký, chữ viết "Nguyễn Văn Ch" và "Tạ Thị H" tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2014 đúng là chữ ký, chữ viết của ông Ch và bà H nhưng ông Ch và bà H không nhớ lý do vì sao lại ký hợp đồng này. Thực

tế ông Ch và bà H không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên từ ông Y S, bà H B. Ông Ch và bà H chỉ nhớ ông Y S, bà H B có vay của ông Ch và bà H số tiền hơn 300.000.000 đồng (không nhớ chính xác số tiền bao nhiêu), khi vay tiền ông Y S, bà H B có cầm cho ông Ch và bà H 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (không biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ai). Khoảng mấy năm sau, bà H B1 cùng hai người thanh niên mang tiền trả cho ông Ch và bà H, nói là trả thay cho ông Y S, bà H B. Sau khi nhận tiền, ông Ch và bà H đã trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H B1.

Chữ ký, chữ viết "Nguyễn Văn Ch" và "Tạ Thị H" tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2016 đúng là chữ ký, chữ viết của ông Ch và bà H nhưng ông Ch và bà H không biết, không nhớ tại sao lại ký vào hợp đồng này. Thực tế, ông Ch và bà H với ông Nguyễn Minh Q không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào hết, cũng không có việc giao nhận tiền giữa ông Ch và bà H với ông Q.

Ông Ch và bà H không có bất kỳ mối quan hệ nào với ông Y S, và bà H B nên không việc gì ông Ch và bà H lại đứng tên các thửa đất của ông Y S, bà H B để đi vay Ngân hàng giúp ông Y S, bà H B.

Ông Ch và bà H không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, cũng như yêu cầu độc lập của ông Y S, bà H B.

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H Ng, ông Nguyễn Minh Q đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt tại các buổi làm việc, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.***

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, 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 đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với nguyên đơn, đại diện nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71, 86 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với bị đơn thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đã chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Ch, bà Tạ Thị H, Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà H Ng, bà H B1, ông Nguyễn Minh Q chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: căn cứ các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 122, 127, 137, 319, 324, 342, 343, 351, 401 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 167, 188, 195 Luật Đất đai năm 2013; Điều 91, Điều 93, Điều 95 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định án phí, lệ phí Tòa án:

Buộc ông Trần V và bà Tôn Nữ Trung H trả nợ cho Ngân hàng và tiền lãi phát sinh cho đến khi ông V, bà Hthực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Trường hợp ông V và bà Hkhông trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp để trả nợ Ngân hàng.

Không Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Y S bà H B: Đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 7x, tờ bản đồ số 1x và thửa đất số x, tờ bản đồ số x giữa ông Y S bà H B với ông Trần V và bà Tôn Nữ Trung H vô hiệu. Tuyên hợp đồng thế chấp giữa ông Trần V và bà Tôn Nữ Trung H với Ngân hàng Đ vô hiệu.

- Về án phí: Bị đơn và người liên quan có yêu cầu độc lập ông Y S bà H B phải chịu án phí theo Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1]** Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật*:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết về Tranh chấp hợp đồng tín dụng; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B địa chỉ: số 252 Lê Duẩn, thành phố Buôn Ma Thuột,

tỉnh Đắk Lắk ngày 20/02/2017 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện được quy định tại khoản 3, khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

**[2]** Về thủ tục tố tụng*:* Nguyên đơn Ngân hàng Đ; Bị đơn ông Trần V và bà Tôn Nữ Trung H vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Ch, bà Tạ Thị H, Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập ông Y S, bà H B và người đại diện theo ủy quyền vắng mặt – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Q, bà H B1, bà H Ng được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

**[3] Về nội dung vụ án**:

**[3.1]** Hợp đồng tín dụng số 0x/20xx/9441xxx/HĐTD ngày 28/6/2019 thể hiện Ngân hàng Đ có cho ông Trần V và bà Tôn Nữ Trung H vay số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng); mục đích đầu tư sân phơi, tường rào phục vụ chăm sóc tiêu, cà phê; thời hạn vay: 11 tháng (ngày giải ngân 28/6/2019 ngày đáo hạn 28/5/2020); lãi suất 10,1%/năm; lãi suất quá hạn 150% mức lãi suất cho vay trong hạn; lãi chậm trả: 10%/năm. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Trần V và bà Tôn Nữ Trung H chỉ trả được số tiền nợ lãi là 24.129.315 đồng, nợ gốc chưa trả được khoản nào. Đến thời hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ, ông V và bà Hđã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và nợ lãi phát sinh. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện để ông V và bà Htrả nợ nhưng ông V và bà Hvẫn không thực hiện là vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Ngân hàng khởi kiện buộc ông Trần V và bà Tôn Nữ Trung H thanh toán nợ cho Ngân hàng là có cơ sở cần chấp nhận. Do đó, cần buộc ông Trần V và bà Tôn Nữ Trung H trả cho Ngân hàng Đ số tiền là 1.255.136.439 đồng tính đến ngày xét xử 29/9/2023, trong đó nợ gốc 800.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 320.100.822 đồng, nợ lãi quá hạn 135.035.617 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 30/9/2023 cho đến khi ông V, bà Hthực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Quá trình thu thập tài liệu, chứng cứ thể hiện: Giữa ông Y S, bà H B, bà H Ng, ông Nguyễn Văn Ch, bà Tạ Thị H, ông Nguyễn Minh Q, ông Trần V, bà Tôn Nữ Trung H thỏa thuận việc đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng. Tuy nhiên, đây là sự thỏa thuận giữa các đương sự, Ngân hàng hoàn toàn không biết, do đó trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng thuộc về ông Trần V và bà Tôn Nữ Trung H.

**[3.2]** Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0x/20xx/9441xxx/HĐBĐ ngày 20/02/2017 giữa ông Trần V và bà Tôn Nữ Trung H với Ngân hàng, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Cx 105xxx, thửa đất số 13x, 14x, 27x, tờ bản đồ số x, địa chỉ các thửa đất: xã E, huyện C, tỉnh Đ do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 20/12/2016; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Cx 105xxx, thửa đất số 7x, tờ bản đồ số 1x, địa chỉ: xã E, huyện C, tỉnh Đ, diện tích 38xx $m^2$ do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 20/12/2016 và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Cx 105xxx, thửa đất số x, tờ bản đồ số x, địa chỉ: xã E, huyện C, tỉnh Đ, diện tích 99xx $m^2$ do Sở tài nguyên và Môi trường cấp ngày 20/12/2016. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật nên hợp đồng thế chấp là hợp pháp. Do đó, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng để thu hồi nợ là có căn cứ chấp nhận.

Trong trường hợp ông Trần V và bà Tôn Nữ Trung H không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp của ông Trần V và bà Tôn Nữ Trung H để thu hồi nợ.

Trường hợp ông Trần V và bà Tôn Nữ Trung H trả xong nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại cho ông Trần V và bà Tôn Nữ Trung H bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Cx 105xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 20/12/2016, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Cx 105xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 20/12/2016 và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Cx 105xx do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 20/12/2016.

**[3.3].** Xét yêu cầu độc lập của ông Y S và bà H B đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất số 7x, tờ bản đồ số 1x, diện tích 3.8xx $m^2$; thửa đất số x, tờ bản đồ số x, diện tích 9.9xx $m^2$ địa chỉ các thửa đất: xã E, huyện C, tỉnh Đ giữa vợ chồng ông Y S với ông Trần V và bà Tôn Nữ Trung H vô hiệu. Đề nghị tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên giữa ông Trần V và bà Tôn Nữ Trung H với Ngân hàng Đ vô hiệu.

Ngày 18/02/2017, giữa ông Trần V, bà Tôn Nữ Trung H với ông Y S, bà H B, bà H Ng có xác lập Giấy sang nhượng đất và tài sản gắn liền với đất viết tay đối

với diện tích tờ bản đồ số Cx 425xxx vào sổ Cx 03xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 25/10/2016, tờ bản đồ số x, thửa đất số x, diện tích 99xx $m^2$; tờ bản đồ số x, diện tích 49xx $m^2$, diện tích 38xx $m^2$; thửa đất 13x, diện tích 27xx $m^2$; thửa đất số 1xx, diện tích 8xx $m^2$; thửa đất 2xx, diện tích 13xx $m^2$. Tuy nhiên, thực tế giữa ông Y S, bà H B với ông Trần V, bà Tôn Nữ Trung H không xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 7x, tờ bản đồ số 1x, diện tích 3.8xx $m^2$; thửa đất số x, tờ bản đồ số x, diện tích 9.9xx $m^2$ địa chỉ các thửa đất: xã E, huyện C, tỉnh Đ vì căn cứ chứng cứ Tòa án thu thập thể hiện ngày 04/12/2014 gia đình ông Y S đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn Ch và bà Tạ Thị H hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ số 1xx L, thành phố B, tỉnh Đ đến ngày 10/10/2016 ông Nguyễn Văn Ch và bà Tạ Thị H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên cho ông Nguyễn Minh Q hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Bá K số 85 Nguyễn Chí Th, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đ. Ngày 23/11/2016, ông Nguyễn Minh Q thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 13x, 14x, 27x, 7x, x cho ông Trần V hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Bá K số xx Nguyễn Chí Th, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đ.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện, mặc dù theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 13x, 14x, 27x, 7x, x đều đứng tên ông Trần V nhưng thực tế hiện nay các thửa đất số 13x, 14x, 27x do bà H Ng quản lý, sử dụng và thửa đất số 7x, thửa đất số x do vợ chồng ông Y S quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, giữa vợ chồng ông V với vợ chồng Y S và bà H Ng đã thỏa thuận ông V để cho vợ chồng ông Y S và bà H Ng được đầu tư canh tác, khai thác 02 năm diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông V, hàng năm thường xuyên đóng lãi tính bằng lãi suất Ngân hàng, nếu thực hiện đúng thì ông V cho chuộc đất đúng 800.000.000 đồng gốc và lãi suất theo Ngân hàng; nếu không làm đúng cam kết thì phải bàn giao tài sản cho ông V để ông V thanh toán cho Ngân hàng.

Vì vậy, yêu cầu độc lập của ông Y S và bà H B đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất số 7x tờ bản đồ số 1x, diện tích 3.8xx0 $m^2$; thửa đất số x, tờ bản đồ số x, diện tích 9.9xx $m^2$ địa chỉ các thửa đất: xã Ea Tul, huyện CưM’gar, tỉnh Đắk Lắk giữa vợ chồng ông Y S với ông Trần V, bà Tôn Nữ Trung H vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên giữa ông Trần V, bà Tôn Nữ Trung H với Ngân hàng Đ vô hiệu Như đã phân tích ở phần [3.2] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0x/20xx/9441xxx/HĐBĐ ngày 20/02/2017 giữa ông Trần V và bà Tôn Nữ Trung H với Ngân hàng có giá trị pháp lý. Vì vậy, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có căn cứ để chấp nhận.

**[3.4]** Đối với đề nghị của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y S, bà H B và người đại diện theo ủy quyền xem xét đến giá trị pháp lý đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6x/20xx/HĐCN ngày 04/12/2014 xác lập giữa ông Y S, bà H B, H'Buên Hwing, Y Gin Hwing, H'Hậu Hwing với vợ chồng ông Ch tại Văn phòng công chứng Đ số 1xx L, thành phố B, tỉnh Đ; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa vợ chồng ông Ch với ông Nguyễn Minh Q ngày 10/10/2016 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Nguyễn Minh Q với ông Trần V ngày 23/11/2016 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Bá K đối với 02 thửa đất số 7x, tờ bản đồ số 1x, diện tích 3.8xx $m^2$; thửa đất số x, tờ bản đồ số x, diện tích 9.9xx $m^2$ địa chỉ các thửa đất: xã E, huyện C, tỉnh Đ vô hiệu do giả tạo. Hội đồng xét xử nhận thấy, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y S và bà H B không có đơn yêu cầu độc lập về nội dung này. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án ông Y S và bà H B đều cho rằng tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Ch đối với 02 thửa đất nêu trên là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật. Do vậy, không có cơ sở chấp nhận đề nghị nêu trên.

**[4] Về án phí và 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 ông Trần V và bà Tôn Nữ Trung H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, cụ thể: 36.000.000 đồng + 3% (1.255.136.439 đồng - 800.000.000 đồng) = 49.654.000 đồng (đã làm tròn số).

Nguyên đơn Ngân hàng Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Do yêu cầu độc lập của ông Y S và bà H B không được chấp nhận nên bị đơn ông Y S và bà H B phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Được khấu trừ số tiền 600.000 đồng do ông Y S và bà H B đã nộp tạm ứng tại Biên lai tạm ứng án phí số 60AA/2021/0007859 ngày 23/12/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CưM'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Trần V và bà Tôn Nữ Trung H phải chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ngân hàng được nhận lại 3.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã tạm ứng khi thu được của ông Trần V và bà Tôn Nữ Trung H.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng.

Áp dụng khoản 2, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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 Đ.

Buộc ông Trần V và bà Tôn Nữ Trung H có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Đ số tiền 1.255.136.439 đồng, trong đó nợ gốc 800.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 320.100.822 đồng, nợ lãi quá hạn 135.035.617 đồng tính đến ngày 29/9/2023.

Ông Trần V và bà Tôn Nữ Trung H còn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh từ ngày 30/9/2023 cho đến khi ông V, bà Hthực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 02/2019/9441862/HĐTD ngày 28/6/2019.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Trần V và bà Tôn Nữ Trung H 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 tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể: quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất số 0x/20xx/9441xxx/HĐBĐ ngày 20/02/2017, công chứng ngày 20/02/2017 đối với thửa đất số 13x, 14x, 27x, tờ bản đồ số x, địa chỉ các thửa đất: xã E, huyện C, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Cx 105xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 20/12/2016; thửa đất số 7x, tờ bản đồ số 1x địa chỉ: xã E, huyện C, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Cx 105xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 20/12/2016; thửa đất số x, tờ bản đồ số x, địa chỉ: xã E, huyện C, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Cx 105xx do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/12/2016.

Sau khi ông Trần V và bà Tôn Nữ Trung H trả xong nợ cho Ngân hàng Đ, Ngân hàng có trách nhiệm trả lại cho ông Trần V và bà Tôn Nữ Trung H bản chính

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Cx 105xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 20/12/2016, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Cx 105xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/12/2016 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Cx 105xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/12/2016.

**2.** Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y S và bà H B đối với yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất số 7x tờ bản đồ số 1x, diện tích 3.8xx $m^2$; thửa đất số x, tờ bản đồ số x, diện tích 9.9xx $m^2$ địa chỉ các thửa đất: xã E, huyện C, tỉnh Đ giữa vợ chồng ông Y S với ông Trần V, bà Tôn Nữ Trung H vô hiệu và tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên giữa ông Trần V, bà Tôn Nữ Trung H với Ngân hàng Đ vô hiệu.

**3. Về án phí và chi phí tố tụng khác**:

- Về án phí: Ông Trần V và bà Tôn Nữ Trung H phải chịu 49.654.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn Ngân hàng Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền 19.626.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CưM’gar theo Biên lai thu số AA/2019/0016482 ngày 25/11/2020.

Ông Y S và bà H B phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ số tiền 600.000 đồng do ông Y S và bà H B đã nộp tạm ứng tại Biên lai tạm ứng án phí số 60AA/2021/0007859 ngày 23/12/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CưM’gar, tỉnh Đắk Lắk.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bị đơn ông Trần V và bà Tôn Nữ Trung H phải chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ngân hàng được nhận lại 3.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản khi thu được từ ông Trần V và bà Tôn Nữ Trung H.

**4. Về quyền kháng cáo**: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án hợp lệ.

*Trong 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 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, 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:***
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện CưM'gar;
- Chi cục THADS huyện CưM'gar;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

***(Đã ký)***

**Phùng Thị Nở**