

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Bản án số: 02/2023/KDTM-ST

Ngày: 17/9/2023

*"V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Đào.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phạm Thị Thà.

Bà Ngô Thị Thơm.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Anh Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 01/2023/TLST-KDTM ngày 02/02/2023 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2023/QĐ-ST ngày 26/7/2023 và các Quyết định hoãn phiên tòa giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng NN VN. Địa chỉ: số 02 đường Láng, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T – chức vụ: Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Tạ Thị Ngọc B. Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng NN VN chi nhánh Phủ Lại Hải Dương II. Địa chỉ: thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

2. *Bị đơn:* Doanh nghiệp TNVTMMHA. Địa chỉ: thôn H T, xã Đ L, huyện N S, tỉnh H D. Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn T, chủ doanh nghiệp.

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

3.1. Ông Đỗ Ngọc V, sinh năm 1965 và bà Đoàn Thị L, sinh năm 1969. Địa chỉ: thôn H T, xã Đ L, huyện N S, tỉnh H D. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Ngọc Phán – Luật sư Văn phòng luật sư Tâm Đức Phúc thuộc đoàn luật sư tỉnh Hải Dương.

3.2. Ông Hoàng Trọng K, sinh năm 1958. Địa chỉ: thôn Q T, xã N T, huyện N S, tỉnh H D. Người đại diện theo ủy quyền của ông K: Ông Bùi Xuân B, sinh năm 1976. Địa chỉ: số 60 Thái Hà, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Người

bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông K: Ông Trần Văn D, luật sư công ty Luật TNHH Trí Hùng và cộng sự. Địa chỉ: số 60 Thái Hà, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

3.3. Phòng công chứng số 02 tỉnh Hải Dương. Địa chỉ: số 12 phố Đoàn Kết, khu dân cư Thái Học 3, phường Sao Đỏ, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị D.

3.4. UBND huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Ngọc L, chức vụ: Chủ tịch UBND huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương.

3.5. UBND xã Đồng Lạc, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D, chức vụ: Chủ tịch UBND xã Đồng Lạc.

Tại phiên tòa có mặt: bà B, bà L, ông P, ông B, ông D. Vắng mặt: ông T, bà D, ông L, ông D.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ nguyên đơn Ngân hàng NN VN trình bày: Do cần vốn kinh doanh nên ngày 27 tháng 11 năm 2011 Ngân hàng NN VN chi nhánh Phả Lại (được viết tắt là Ngân hàng) và Doanh nghiệp tư nhân vận tải và thương mại Hải Anh (được viết tắt là Doanh nghiệp) ký kết hợp đồng tín dụng số 2011H.ANH01/HĐTD. Nội dung thể hiện. Ngân hàng cho DNHA vay tổng hạn mức tín dụng là 1.750.000.000đ, trong đó hạn mức cho vay là 1.750.000.000đ. Hạn mức bảo lãnh là 0đ. Thời hạn có hiệu lực của hạn mức tín dụng là 12 tháng, kể từ ngày 27/10/2011. Hạn mức giải ngân do hai bên thỏa thuận, được ghi trên từng giấy nhận nợ. Mục đích vay để sản xuất gạch bê tông và thi công xây dựng công trình. Lãi suất thỏa thuận là 19%/năm nhưng có sự biến động. Lãi suất nợ quá hạn là 150%/năm. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Ngân hàng và Doanh nghiệp đã ký 04 phụ lục hợp đồng, nội dung thể hiện việc thay đổi tổng hạn mức tín dụng mà Ngân hàng cho Doanh nghiệp vay. Đến ngày 25/10/2012 Doanh nghiệp ký giấy nhận nợ với Ngân hàng lần thứ 11 (lần cuối cùng). Tổng số tiền hạn mức cho vay là 1.850.000.000đ. Số tiền Doanh nghiệp còn nợ Ngân hàng là 1.390.000.000đ, thời hạn vay là 12 tháng. Lãi suất điều chỉnh còn 13%/năm, lãi suất quá hạn 150%/năm.

Để đảm bảo cho khoản tiền vay trên. Doanh nghiệp đã được ông Đỗ Ngọc V và bà Đoàn Thị L ký 02 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba. Cụ thể. Ngày 17/10/2011 ông V bà L ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 2011H.ANH01C. Ông bà tự nguyện thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ 3 đối với thửa đất số 228 tờ bản đồ số 03 diện tích 112,5m², trên đất có nhà ở, diện tích xây dựng

80m², diện tích sử dụng 160m². Địa chỉ xã Đồng Lạc, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương. Ngày 19/01/2012 ông V, bà L ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 2012H.ANH01D. Ông bà tự nguyện thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 332 tờ bản đồ số 03 diện tích 100m², địa chỉ tại xã Đồng Lạc, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương. Hai hợp đồng thế chấp này đều được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng tài nguyên và Môi trường huyện Nam Sách.

Đến hạn thanh toán, Ngân hàng đã nhiều lần đốc thúc nhưng Doanh nghiệp vẫn không thanh toán được khoản tiền vay và lãi suất. Do vậy Ngân hàng khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết những nội dung sau.

- Buộc Doanh nghiệp TNVTTMHA có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 17/02/2020 là 1.943.041.119đ, đồng thời buộc Doanh nghiệp tiếp tục phải trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 2011H.ANH01/HĐTD cho đến khi thanh toán hết nợ gốc cho Ngân hàng.

- Doanh nghiệp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý 02 tài sản bảo đảm của ông V bà L đã thế chấp để thu hồi nợ.

- Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ thì Ngân hàng yêu cầu Doanh nghiệp phải tiếp tục thực hiện đến khi trả nợ xong cho Ngân hàng.

Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai ông Đỗ Văn T – Chủ Doanh nghiệp TNVTTMHA trình bày: Ngày 27 tháng 10 năm 2011 Doanh nghiệp có ký hợp đồng tín dụng số 2011H.ANH01/HĐTD với Ngân hàng. Tiếp sau đó ký 04 phụ lục hợp đồng. Theo hợp đồng tín dụng số 2011H.ANH01 thì tổng hạn mức cho vay là 1.750.000.000đ nhưng sau mỗi lần ký phụ lục hợp đồng thì hạn mức lại thay đổi. Phụ lục cuối cùng được ký vào ngày 16/7/2014 là phụ lục số 2012H.ANH03/PLHĐ, hai bên thỏa thuận hạn mức tín dụng mà Doanh nghiệp vay là 1.850.000.000đ. Ngân hàng đã giải ngân số tiền cho vay. Theo giấy nhận nợ lần thứ 11 thì Doanh nghiệp còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là 1.390.000.000đ và tiền lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Ngân hàng khởi kiện, yêu cầu Doanh nghiệp thanh toán nợ gốc và lãi đến ngày 17/02/2020 là 1.943.041.119đ, đồng thời buộc Doanh nghiệp tiếp tục phải trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 2011H.ANH01/HĐTD cho đến khi thanh toán hết nợ gốc cho Ngân hàng. Doanh nghiệp hoàn toàn nhất trí. Tuy nhiên, hiện nay do làm ăn kinh doanh khó khăn, Doanh nghiệp không đủ khả năng thanh toán một lần hết khoản nợ trên, đề nghị Ngân hàng cho phép

Doanh nghiệp trả nợ dần. Trường hợp Doanh nghiệp không đủ khả năng thanh toán thì ông cũng nhất trí với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mại 02 tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Trường hợp số tiền phát mại tài sản không đủ thanh toán nợ thì Doanh nghiệp có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số tiền nợ còn thiếu cho Ngân hàng đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

Quan điểm của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

+. Ông Đỗ Ngọc V và bà Đoàn Thị L cùng người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày: Năm 2011 và năm 2012 vợ chồng ông bà đã tự nguyện ký kết 02 hợp đồng thế chấp để đảm bảo khoản tiền vay cho DNHA. Việc ký kết hai hợp đồng trên là tự nguyện, chữ ký và chữ viết trong hợp đồng là do ông bà ký và viết. Tuy nhiên, nội dung từng hợp đồng thế chấp không phù hợp với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Cụ thể: Hợp đồng thế chấp số 2021H.ANH01C ngày 27/10/2021 ông bà thế chấp thửa đất số 228 tờ bản đồ số 3 có diện tích 112,5m² để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ bao gồm tiền nợ gốc, tiền lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn và các khoản phí liên quan theo các hợp đồng tín dụng do hai bên ký kết. Như vậy, nội dung của hợp đồng thế chấp trên chỉ đảm bảo cho khoản tiền vay của ông bà với chính Ngân hàng, trong khi đó thực tế ông bà không ký bất kỳ hợp đồng tín dụng nào với Ngân hàng như nội dung thỏa thuận. Chính vì vậy, nghĩa vụ bảo đảm cho Doanh nghiệp không phát sinh. Trường hợp Tòa án đánh giá hợp đồng thế chấp này có hiệu lực pháp luật thì khoản tiền mà ông bà đảm bảo cho Doanh nghiệp vay chỉ có 810.000.000đ. Đối với hợp đồng thế chấp số 2012H.ANH01D ngày 19/01/2012 ông V bà L thế chấp thửa đất số 332 tờ bản đồ số 03 diện tích 100m² cho Ngân hàng để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng do Doanh nghiệp vay. Tuy nhiên đối với thửa đất này, ông V bà L không có quyền định đoạt. Mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông V bà L nhưng năm 2004 ông V bà L đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ thửa đất này cho ông Hoàng Trọng K. Hợp đồng được xác nhận tại UBND xã Đồng Lạc. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện xong nội dung thỏa thuận. Ông V bà L đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng và bàn giao đất cho ông K. Tuy nhiên năm 2009 do bất đồng trong việc thanh toán chi phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông K không về làm thủ tục sang tên nên thửa đất vẫn được đăng ký tên vợ chồng ông V bà L. Do là người dân, thiếu hiểu biết pháp luật, bản thân nghĩ đơn giản. Việc thế chấp quyền sử dụng đất cho Doanh nghiệp vay tiền thì chỉ là tạm thời, Doanh nghiệp sẽ trả lại khi ông bà yêu cầu. Do đó ông bà mới đứng ra làm thủ tục thế chấp. Trường hợp Tòa án xác định hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật thì số tiền

ông V bà L đảm bảo cho hợp đồng tín dụng với số tiền 600.000.000đ. Ông V bà L chỉ có trách nhiệm với số tiền đảm bảo, không có nghĩa vụ thanh toán thay cho Doanh nghiệp toàn bộ số tiền mà Doanh nghiệp còn nợ Ngân hàng.

+ Quan điểm của ông Hoàng Trọng K. Năm 2004 ông Hoàng Trọng K và vợ chồng ông Đỗ Ngọc V, bà Đoàn Thị L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể ông V bà L chuyển nhượng cho ông K diện tích 88m² đất ở nằm trong thửa đất số 228 tờ bản đồ 03 của ông V bà L với số tiền 19.000.000đ. Ông K đã bàn giao tiền xong và nhận đất. Tiếp đó đến ngày 01/3/2004 ông K tiếp tục nhận chuyển nhượng 12m² phía sau thửa đất với giá 10.500.000đ. Hai bên cũng đã thực hiện xong nội dung thỏa thuận của hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, tổng số diện tích mà ông K nhận chuyển nhượng của ông V bà L là 100m² với giá chuyển nhượng 29.500.000đ. Hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận chứng thực của UBND xã Đồng Lạc. UBND xã đã tiến hành kiểm tra hiện trạng, có sơ đồ thửa đất kèm theo hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên do ông K sinh sống tại Hà Nội, thỉnh thoảng mới về thửa đất dẫn đến việc thực hiện sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa thực hiện được. Năm 2009 ông V bà L bán một phần đất và tách thửa đất số 228 thành 03 thửa đất khác nhau, trong đó thửa đất mà ông K nhận chuyển nhượng từ năm 2004 vẫn được đăng ký tên ông V và bà L. Năm 2011 ông V bà L ký hợp đồng thế chấp thửa đất số 332 của ông K cho Ngân hàng nông nghiệp đảm bảo cho khoản tiền vay của Doanh nghiệp là không đúng về chủ thể. Mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên ông V bà L nhưng ông bà không có quyền định đoạt đối với thửa đất này. Khi Ngân hàng khởi kiện, ông K mới nắm được thửa đất ông nhận chuyển nhượng từ năm 2004 đã bị thế chấp. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Ông có 03 yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án giải quyết những nội dung sau.

- Công nhận hiệu lực của 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng ông V bà L được thiết lập vào ngày 10/01/2004 và ngày 01/3/2004, có xác nhận của UBND xã Đồng Lạc, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương.

- Đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba được lập vào ngày 19/01/2012.

- Đề nghị Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Nam Sách cấp cho ông V bà L vào ngày 03/9/2009.

+ Quan điểm của UBND huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương. Năm 2009 ông V bà L có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 332 tờ bản đồ số 03 diện tích 100m². Trình tự thủ tục tuân thủ theo đúng quy

định. Thửa đất số 332 nêu trên được tách ra từ thửa đất số 228 tờ bản đồ 03. Thửa đất số 228 có nguồn gốc từ ông V bà L, khi ông V bà L bán một phần của thửa đất số 228 nên thửa đất được tách làm 03 thửa, trong đó có 02 thửa vẫn mang tên ông V bà L là thửa đất số 228 và thửa 332. Ông K nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông V bà L nhưng thủ tục pháp lý chưa được thực hiện xong. Nay, đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, UBND huyện Nam Sách không chấp nhận và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Quan điểm của UBND xã Đồng Lạc. Năm 2004 ông Hoàng Trọng K nhận chuyển nhượng 100m² đất ở của ông V bà L đối với phần đất nằm trong thửa đất số 228 tờ bản đồ số 03. Thủ tục chuyển nhượng, hai bên đã thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, UBND xã có ký xác nhận chứng thực hợp đồng. UBND xã cũng đã tiến hành lập biên bản xác minh hiện trạng nhà đất đối với diện tích đất chuyển nhượng. Đồng thời ông Hoàng Trọng K đã đăng ký tờ khai thuế chuyển quyền sử dụng đất, tờ khai nộp thuế trước bạ. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện xong về quyền và nghĩa vụ. Đối với thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa hoàn thành nhưng không ảnh hưởng đến quyền định đoạt của các đương sự. Do vậy, đề nghị Tòa án chấp nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V bà L và ông K vào năm 2004.

+. Quan điểm của Phòng công chứng số 02 tỉnh Hải Dương. Về hồ sơ thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông V bà L với Ngân hàng NN VN chi nhánh Phả Lại được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, không bị ai ép buộc. Tại thời điểm thế chấp, thửa đất số 332 được đăng ký chủ sử dụng đất là ông Đỗ Ngọc V và bà Đoàn Thị L. Khi tiến hành thế chấp thửa đất, Phòng công chứng đã giải thích quyền và nghĩa vụ của ông bà, ông bà tự nguyện ký vào hợp đồng thế chấp. Mặt khác, hợp đồng thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm nên có giá trị pháp lý.

Quan điểm của các đương sự đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

+ Quan điểm của ông V bà L: Ông Hoàng Trọng K có đơn đề nghị công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập năm 2004 và tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2012H.ANH01D ngày 19/01/2012 vô hiệu. Ông bà hoàn toàn nhất trí bởi thửa đất số 332 đã được ông bà định đoạt từ năm 2004. Đến năm 2009 ông bà đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bản thân ông bà vẫn xác định, đó là đất của ông K. Ông bà làm thủ tục thế chấp thửa đất mà không được sự đồng ý của chủ sử dụng

đất là vô hiệu, bản thân cũng chỉ vì thiếu hiểu biết nên mới làm thủ tục như vậy. Do đó, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông bà, ông bà cũng hoàn toàn nhất trí vì thực tế thửa đất này không phải là tài sản của ông bà. Trường hợp Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập thì phần chuyển nhượng thửa đất số 332 sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật. Vợ chồng ông bà sẽ thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 332 cho ông K nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông K.

+ Quan điểm của Ngân hàng. Không đồng ý với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vì. Thửa đất số 332 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V bà L hợp pháp, thủ tục thế chấp cũng hợp pháp, Ngân hàng là người ngay tình, không thể dựa vào giao dịch chưa thực hiện xong mà Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông K, ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng.

+ Quan điểm của bị đơn Doanh nghiệp tư nhân vận tải và dịch vụ thương mại Hải Anh. Sau khi Tòa án thụ lý yêu cầu độc lập của ông K. Ông T là chủ Doanh nghiệp không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của BLTTDS. Tòa án triệu tập nhưng ông T đều vắng mặt, chỗ ở thay đổi cũng không thông báo cho Tòa án nắm được. Do vậy, chủ doanh nghiệp không có ý kiến đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

+ Quan điểm của UBND xã Đồng Lạc và Phòng công chứng số 02 tỉnh Hải Dương. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật làm sao đảm bảo quyền lợi cho các đương sự.

Tòa án tiến hành xác minh tại UBND xã Đồng Lạc. Kết quả thể hiện. Thửa đất số 228 và thửa đất số 332 tờ bản đồ số 03 đều có địa chỉ tại thôn H T, xã Đ L, huyện N S, tỉnh H D có nguồn gốc từ đất ông cha để lại. Hai thửa đất trên nằm trong thửa đất số 228 tờ bản đồ số 3 diện tích 325m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đỗ Ngọc V. UBND huyện Nam Sách cấp cho ông V vào năm 1990. Quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông V bà L là người sử dụng, xây dựng công trình trên đất. Đến năm 2004 ông V bà L chuyển nhượng 100m² cho ông K. Thủ tục chuyển nhượng được thực hiện hợp pháp tại UBND xã. Tuy nhiên ông K chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ông nhận chuyển nhượng. Đến năm 2009 ông V bà L tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Vũ Diệu Ngọc diện tích 112,5m² ở vị trí giáp ranh với phần đất của ông K đã chuyển nhượng từ năm 2004. Sau đó, ông V bà L làm thủ tục tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất. Thửa đất số 228 được tách làm 03 thửa, trong đó 02 thửa mang tên ông V bà L, 01 thửa mang tên ông Ngọc. Hiện trạng sử dụng đất. Thửa đất số 228 ông V bà L đã xây dựng ngôi nhà hai tầng trên đất. Thửa đất số 332 vẫn là đất trống, chưa có công trình hoặc cây trồng trên đất.

Tòa án tiến hành xem xét hiện trạng 02 thửa đất số 228 và thửa đất số 332, kết quả thể hiện. Diện tích theo hiện trạng là 163,1m². Tài sản trên đất gồm: 01 ngôi nhà, công trình phụ, lán tôn. Thửa đất số 332 có diện tích 117,3m². Tài sản trên đất: Không có tài sản gì trên đất.

Kết quả định giá của Hội đồng định giá trong tố tụng dân sự kết luận. Giá đất tại vị trí tranh chấp có giá là 17.000.000đ/m².

Tại phiên tòa: Tại phiên tòa các đương sự thống nhất với nhau về diện tích đất đo đạc theo hiện trạng của thửa đất số 228 và thửa đất số 332. Cụ thể. Thửa đất số 228 có chiều rộng tám mét đường 6.28m, chiều rộng cuối thửa đất 5.90m, chiều dài thửa đất 26,6m và 27.05m. Tổng diện tích 163,1m². Thửa đất số 332 có chiều rộng 3.78m, chiều rộng cuối thửa đất là 4m. Chiều dài 30m và 30.13m. Tuy nhiên diện tích theo hiện trạng không phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, các đương sự thống nhất diện tích thửa đất số 228 có diện tích, kích thước theo hiện trạng. Thửa đất số 332 có kích thước cụ thể, chiều rộng tám mét đường là 3.78m, chiều dài thửa đất là 25m. Khi thẩm định chiều dài thửa đất 30m là do đo đạc cả vào hành lang sông phía sau. Diện tích của thửa đất số 332 là 97m².

Nguyên đơn. Ngân hàng nông nghiệp đề nghị Tòa án buộc bị đơn Doanh nghiệp phải thanh toán cho Ngân hàng nợ gốc là 1.390.000.000đ và tiền lãi tính đến ngày 16/9/2023 là 755.461.350đ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. Tại phiên tòa ông K giữ nguyên yêu cầu độc lập. Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập bởi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V bà L và ông K được thực hiện vào năm 2004, mặc dù thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa hoàn thành nhưng các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ thỏa thuận trong hợp đồng, hai bên đã bàn giao đất và nhận tiền xong. Việc ông V bà L làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009 và thế chấp cho Ngân hàng vào năm 2011 là không đúng chủ thể, xâm phạm đến quyền lợi của ông K. Để đảm bảo quyền lợi cho ông K, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của ông K.

Ông V bà L trình bày: Đối với hợp đồng thế chấp số 2012H.ANH01D ngày 19/01/2012 ông V bà L thế chấp thửa đất số 332 tờ bản đồ số 03 diện tích 100m² cho Ngân hàng để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng do Doanh nghiệp vay.

Hợp đồng thế chấp này bị vô hiệu vì chủ thể của thửa đất số 332 không phải là ông V bà L mà là ông K. Khi thế chấp ông V bà L không thông báo cho ông K biết. Ông K đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng thế chấp trên vô hiệu ông bà hoàn toàn nhất trí. Đối với hợp đồng thế chấp số 2021H.ANH01C ngày 27/10/2021 ông bà thế chấp thửa đất số 228 tờ bản đồ số 3 có diện tích 112,5m² để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ bao gồm tiền nợ gốc, tiền lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn và các khoản phí liên quan theo các hợp đồng tín dụng do hai bên ký kết. Theo thỏa thuận này thì thửa đất số 228 thì ông V bà L chỉ đảm bảo cho khoản tiền vay được ký kết giữa ông V bà L với Ngân hàng. Do vậy, nghĩa vụ của ông V bà L đối với hợp đồng tín dụng này chưa phát sinh nên ông bà không có nghĩa vụ thanh toán. Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc phát mại tài sản của Ngân hàng, đồng thời chấp nhận yêu cầu độc lập của ông K.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng. Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của BLTTDS. Những người tham gia tố tụng chấp hành tương đối đúng quy định của BLTTDS. Bị đơn không chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về đường lối giải quyết vụ án. Đề nghị Tòa án áp dụng: Điều 117; 292; 298; 317; 318; 319; 320; 321; 322; 323; 324; 463; 466 Bộ luật dân sự; Luật các tổ chức tín dụng; Điều 32 Luật tố tụng hành chính; Điều 38; khoản 1 Điều 227, Điều 147; Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự; Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Buộc Doanh nghiệp TNVTMHA phải trả số tiền nợ gốc là 1.390.000.000đ và tiền lãi tính đến ngày 16/9/2023 là 755.461.350đ cho Ngân hàng NN VN. Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp Doanh nghiệp không thanh toán được cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi trên thì Ngân hàng có quyền đề nghị các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 228 tờ bản đồ số 03 địa chỉ; xã Đồng Lạc, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương, tài sản bảo đảm có giá trị: 1.410.000.000đ. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Trọng K. Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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 (HĐXX) nhận định:

[1]. Về tố tụng:

+. Ông Hoàng Trọng K có đơn yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) và Điều 32 Luật tố tụng hành chính (LTTHC), Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

+. Tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, người vắng mặt đã có ý kiến xin vắng mặt. Bị đơn vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Căn cứ khoản 1 Điều 227 BLTTDS, HĐXX tiếp tục xét xử theo thủ tục chung.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về số tiền Ngân hàng yêu cầu Doanh nghiệp thanh toán nợ. Ngân hàng khởi kiện yêu cầu DNHA phải thanh toán số tiền gốc 1.390.000.000đ và tiền lãi phát sinh đến ngày 16/9/2023 là 755.461.350đ theo hợp đồng tín dụng số 2011H.ANH01/HĐTD ngày 27/10/2011 và các phụ lục hợp đồng kèm theo hợp đồng. Tại các bản khai ông T là chủ doanh nghiệp tư nhân thừa nhận việc ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng, số tiền được giải ngân theo hạn mức tín dụng của các phụ lục hợp đồng ông đã nhận đủ. Ông thừa nhận còn nợ Ngân hàng số tiền gốc và tiền lãi tính đến ngày Ngân hàng khởi kiện. Do vậy, HĐXX đánh giá hợp đồng tín dụng và các phụ lục hợp đồng do hai bên ký kết tự nguyện, số tiền vay đã được bàn giao nên có giá trị pháp lý, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Bị đơn đồng ý trả tiền nợ gốc và lãi nhưng xin giãn thời gian thanh toán vì hoàn cảnh kinh tế Doanh nghiệp rất khó khăn. Xét thấy, bị đơn thừa nhận khoản tiền nợ gốc và lãi, đề nghị Tòa án hòa giải để Ngân hàng giãn thời gian thanh toán nhưng quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập họp lệ nhiều lần, bị đơn đều vắng mặt không có lý do. Do vậy, căn cứ để tiến hành hòa giải theo phương thức thanh toán nợ mà bị đơn đưa ra là không thực hiện được. Hơn nữa Ngân hàng không đồng ý cho Doanh nghiệp giãn thời gian trả nợ vì khoản vay đã quá hạn nhiều năm nên HĐXX buộc Doanh nghiệp phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 1.390.000.000đ và tiền lãi tính đến ngày 16/9/2023 là 755.461.350đ.

[2.2]. Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

+. Đối với yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Trọng K và ông Đỗ Ngọc V, bà Đoàn Thị L. Hợp đồng chuyển nhượng được thiết lập vào ngày 10/01/2004 có xác nhận của UBND xã Đồng Lạc. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thu thập toàn bộ hồ sơ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V bà L với

ông K. Tài liệu thể hiện. Ngày 26/12/2003 ông V có đơn gửi UBND xã Đồng Lạc về việc chuyển nhượng đất ở, ông trình bày ông có nguyện vọng chuyển nhượng cho ông K diện tích 88m^2 (rộng 4m dài 22m). Đến ngày 01/3/2004 ông V bà L tiếp tục có giấy chuyển nhượng đất cho ông K với diện tích 12m^2 với giá tiền 10.500.000đ. Căn cứ vào đơn xin chuyển nhượng đất trên thì ngày 10/01/2004 ông V bà L ký hợp đồng chính thức tại UBND xã Đồng Lạc. Mặc dù nội dung hợp đồng không thể hiện số tiền chuyển nhượng nhưng hai bên trình bày thống nhất với nhau số tiền chuyển nhượng 88m^2 là 19.000.000đ, số tiền chuyển nhượng 12m^2 là 10.500.000đ. Số tiền trên hai bên đã bàn giao xong, ông K đã nhận đất nhưng chưa sử dụng. Sau khi ký xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chính quyền địa phương cụ thể là UBND xã Đồng Lạc đã lập biên bản xác minh hiện trạng thửa đất, ban hành tờ khai thuế chuyển quyền sử dụng đất, tờ khai lệ phí trước bạ và có văn bản gửi UBND huyện Nam Sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Trọng K với diện tích 88m^2 . Như vậy, về mặt thủ tục pháp lý cũng như việc thực hiện các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng giữa hai bên đã được thực hiện xong. Hồ sơ chuyển nhượng trên được Tòa án thu thập tại UBND xã Đồng Lạc, phù hợp với lời khai của các đương sự. Mặt khác, HĐXX đánh giá ý chí của ông V bà L tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K là đúng sự thật khách quan. Bởi năm 2009 ông V bà L chuyển nhượng đất cho ông Ngọc đã chuyển nhượng đất tại vị trí khác và tách diện tích 100m^2 vào vị trí đất đã chuyển nhượng cho ông V bà L. Do vậy, Hợp đồng chuyển nhượng có giá trị pháp lý, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Ông K đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ cần được chấp nhận.

Về diện tích chuyển nhượng. Hợp đồng được ký kết ngày 10/01/2004 thể hiện ông V bà L chỉ chuyển nhượng 88m^2 . Tuy nhiên đến ngày 01/3/2004 ông K tiếp tục nhận chuyển nhượng thêm của ông V bà L diện tích 12m^2 (dài 3m rộng 4m) phần đất này nằm giáp phía sau của phần đất 88m^2 . Hai bên thừa nhận đã bàn giao đất và nhận tiền đầy đủ. Căn cứ vào những tài liệu trên, HĐXX có căn cứ xác định diện tích ông K nhận chuyển nhượng của ông V bà L là 100m^2 .

Về diện tích theo hiện trạng đo đạc do Tòa án xem xét thẩm định. Thửa đất số 332 có diện tích 100m^2 nhưng hiện trạng chỉ còn lại là 97m^2 . Các đương sự thống nhất theo hiện trạng đo đạc và xác định diện tích chuyển nhượng còn lại là 97m^2 (chiều rộng 3,78m và 4m; chiều dài 25m). Xét sự thỏa thuận trên của các đương sự là tự nguyện, phù hợp với hiện trạng sử dụng nên có căn cứ cần được ghi nhận.

+ Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 332 tờ bản đồ số 03 diện tích 100m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đỗ Ngọc V và bà Đoàn Thị L. Ông V bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được cấp tại thửa 332 vào năm 2004. Thủ tục chuyển nhượng đã được xác nhận tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là UBND xã Đồng Lạc. Tuy nhiên, đến năm 2009 ông V bà L vẫn làm thủ tục cấp giấy chứng nhận mang tên ông bà là vi phạm về mặt chủ thể. Tại phiên tòa, HĐXX công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và diện tích theo hiện trạng không phù hợp với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên HĐXX chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0533102 mà UBND huyện Nam Sách cấp cho ông Đỗ Ngọc V và bà Đoàn Thị L đối với thửa đất số 332 tờ bản đồ số 03 diện tích 100m² địa chỉ xã Đồng Lạc, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương.

+ Đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với bên thứ 3 số: 2012H.ANH01D. Như phân tích tại phần trên. Thửa đất số 332 tờ bản đồ số 03 diện tích 100m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông V bà L nhưng HĐXX xác định, giấy chứng nhận trên UBND huyện Nam Sách cấp không đúng về mặt chủ thể nên HĐXX hủy theo quy định của pháp luật. Mặc dù thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất được thực hiện đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật dân sự quy định nhưng về mặt chủ thể thế chấp lại không đảm bảo nên không có giá trị pháp lý. Yêu cầu tuyên vô hiệu của ông K có căn cứ được HĐXX chấp nhận.

[2.3]. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Doanh nghiệp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý 02 tài sản bảo đảm của ông V bà L đã thế chấp để thu hồi nợ. Như HĐXX phân tích tại phần trên thì thửa đất số 332 được thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 2012H.ANH0D bị vô hiệu nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp là ông V bà L và bên nhận thế chấp là Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn chi nhánh Phả Lại Hải Dương II.

Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 2011H.ANH01C ngày 27/10/2011. Thửa đất số 228 tờ bản đồ số 03 diện tích 112,5m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông V bà L. Ông V bà L tự nguyện ký hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Doanh nghiệp tư nhân vận tải và thương mại Hải Anh. Tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng của ông V bà L. Hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch bảo

đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Phòng tài nguyên và Môi trường huyện Nam Sách ngày 28/10/2011. Do vậy, hợp đồng có hiệu lực pháp luật buộc các bên phải thực hiện. Về nội dung hợp đồng. Theo ông V bà L trình bày: Tại Điều 2 của hợp đồng thỏa thuận về nghĩa vụ bảo đảm. Hai bên thỏa thuận có nội dung *“Bên B tự nguyện đem tài sản nói trên (kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó – nếu có) thế chấp cho bên A để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan – nếu có) trong đó mức dư nợ/số tiền cho vay theo các hợp đồng tín dụng do hai bên ký kết”*. Căn cứ vào thỏa thuận trên thì ông V bà L chỉ phải chịu trách nhiệm đối với khoản tiền vay do ông V bà L trực tiếp ký kết với Ngân hàng. Trong khi đó ông bà không vay nợ Ngân hàng nên hợp đồng thế chấp này không làm phát sinh nghĩa vụ của ông bà đối với khoản nợ của DNHA. HĐXX đánh giá toàn bộ nội dung của hợp đồng thế chấp thì thấy. Tại Điều 1 của hợp đồng ghi rõ. Bên Ba (tức là bên B) thế chấp các tài sản dưới đây làm đảm bảo cho khoản vay của bên C, tức là ông V bà L thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 228 cho DNHA vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp. Do đó, nội dung ghi tắt tại Điều 2 của hợp đồng vẫn được hiểu theo hướng ông V bà L sử dụng tài sản của mình thế chấp cho Ngân hàng đảm bảo cho khoản vay của Doanh nghiệp nên lời trình bày và lập luận của ông V bà L không có căn cứ để HĐXX chấp nhận.

Về số tiền đảm bảo theo hợp đồng thế chấp số 2012H.ANH01C. Tại Điều 2 của hợp đồng ghi rõ. Tài sản thế chấp chỉ bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng tín dụng do hai bên ký kết là 810.000.000đ. Tuy nhiên, tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với bên thứ ba tại thửa đất số 332. Do HĐXX xác định hợp đồng thế chấp trên bị vô hiệu nhưng nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do lỗi của ông V bà L, Ngân hàng là người ngay tình nên được pháp luật bảo vệ. Theo hợp đồng thế chấp số 2012H.ANH01D ông V bà L thế chấp thửa đất đảm bảo cho Doanh nghiệp vay có hạn mức là 600.000.000đ. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, số tiền 600.000.000đ sẽ được chuyển sang tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp số 2012H.ANH01C. Như vậy, tổng số tiền ông V bà L ký đảm bảo cho khoản vay của DNHA là 1.410.000.000đ. Trường hợp Doanh nghiệp không thanh toán được khoản nợ gốc và lãi đối với Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp số 2012H.ANH01C của ông V bà L để thu hồi nợ. Số tiền bảo đảm cho hợp đồng tín dụng của DNHA là 1.410.000.000đ. Trường hợp tài sản phát mại lớn hơn số

tiền 1.410.000.000đ thì Ngân hàng phải trả lại cho ông V bà L số tiền chênh lệch.

[2.4]. Về chi phí tổ tụng bao gồm tiền thẩm định, định giá tài sản. Ngân hàng đã nộp và tự nguyện chịu cả số tiền này, không đề nghị HĐXX xem xét giải quyết nên HĐXX không phải giải quyết.

[2.5]. Về án phí sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 117; 292; 298; 317; 318; 319; 320; 321; 322; 323; 324; 463; 466 Bộ luật dân sự; Luật các tổ chức tín dụng; Điều 32 Luật tổ tụng hành chính; Điều 38; khoản 1 Điều 227, Điều 147; Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự; Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội: Xử.

[1]. Buộc Doanh nghiệp TNPVTMHA phải có trách nhiệm thanh toán số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng số 2011H.ANH01/HĐTD ngày 27/10/2011 và các phụ lục hợp đồng cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Phả Lại Hải Dương II tổng số tiền tính đến ngày 16/9/2023 là **2.145.461.350đ** (trong đó nợ gốc là 1.390.000.000đ; tiền lãi 755.461.350đ). *Xử lý tài sản thế chấp*: Trường hợp Doanh nghiệp TNPVTMHA không thanh toán được số tiền nợ gốc và lãi là **2.145.461.350đ** thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 228 tờ bản đồ số 03 diện tích 112,5m² (đất ở nông thôn), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 03/9/2009 mang tên ông Đỗ Ngọc V, bà Đoàn Thị L, địa chỉ: xã Đồng Lạc, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương.

Tài sản trên đất tính đến thời điểm thẩm định gồm: 01 nhà ở, công trình phụ, lán tôn, mái tôn...theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2011H.ANH01C ngày 27/10/2011. Giá trị tài sản thế chấp chỉ đảm bảo cho khoản tiền vay của DNHA là **1.410.000.000đ**. Khi xử lý tài sản thế chấp thì ông V bà L có trách nhiệm bàn giao thửa đất và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Doanh nghiệp TNPVTMHA vẫn phải tiếp tục trả hết số nợ còn lại cho Ngân hàng NN VN chi nhánh Phả Lại Hải Dương II. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp vượt quá số tiền phải

thanh toán 1.410.000.000đ thì Ngân hàng và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải hoàn trả cho ông V bà L.

Nếu Doanh nghiệp TNVTTMHA thanh toán các khoản tiền nêu trên cho Ngân hàng mà không phải xử lý đến tài sản thế chấp thì Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại ông V bà L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, DNHA tiếp tục phải chịu lãi suất phát sinh đối với khoản tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và các phụ lục hợp đồng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ gốc và nợ lãi.

[2]. Xử chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Trọng K.

2.1. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Ngọc V và bà Đoàn Thị L với ông Hoàng Trọng K được thiết lập năm 2004. Cụ thể. Ông Hoàng Trọng K được quyền sử dụng 97m² đất ở tại thửa đất số 332 tờ bản đồ số 3 địa chỉ: xã Đồng Lạc, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương. Diện tích và kích thước theo hình vẽ A₅B₁B₂A₆ đến A₅. Ông K có quyền đề nghị các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Các chi phí liên quan đến thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông K, ông V bà L tự thỏa thuận.

2.2. Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0533102 mà UBND huyện Nam Sách cấp cho ông Đỗ Ngọc V và bà Đoàn Thị L đối với thửa đất số 332 tờ bản đồ số 03 diện tích 100m² địa chỉ xã Đồng Lạc, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương.

2.3. Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với bên thứ 3 số: 2012H.ANH01D ngày 19/01/2012 giữa ông Đỗ Ngọc V, bà Đoàn Thị L với Ngân hàng NN VN chi nhánh Phả Lại Hải Dương II.

[3]. Về án phí sơ thẩm: Doanh nghiệp TNVTTMHA phải chịu án phí sơ thẩm 74.909.227đ.

Ông Đỗ Ngọc V và bà Đoàn Thị L phải chịu 900.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng NN VN chi nhánh Phả Lại Hải Dương II số tiền 35.145.000đ theo biên lai thu số AA/2017/0006415 ngày 11/5/2020 tại chi cục thi hành án dân sự thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, Ông K có quyền đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được giao. (có sơ đồ kèm theo bản án)

[4]. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được giao bản án hoặc bản án được niêm yết.

Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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, 7 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương.
- Cục THADS tỉnh Hải Dương.
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Đào

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN

Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Đào

Nay được sửa chữa, bổ sung như sau: “Xử lý yêu cầu: Ông Vũ Khánh Ngoạn đề nghị cấp GCNQSDĐ đối với phần diện tích đất ao phía sau nhà tại thôn La Xá, xã Thanh Tùng, huyện Thanh Miện, tỉnh Hải Dương (theo sổ đăng ký ruộng đất 299 và bản đồ 299 phần diện tích đất ao thuộc thửa 29, tờ bản đồ 03).

Nơi nhận:

- VKSND huyện Thanh Miện;
- Chi cục THADS huyện Thanh Miện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Đào