TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LÂM HÀ** **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 03/2022/KDTM-ST.
Ngày: 28/9/2022
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LÂM HÀ, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Trần Minh Huấn.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Ngô Thị Luân
Bà Trần Thị Hằng.

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Nguyễn Thị Phương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng *tham gia phiên tòa:* Bà Đinh Thị Thúy – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 06/2020/TLST- KDTM ngày 27 tháng 11 năm 2020 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức* " theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2022/QĐXXST-KDTM ngày 12 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu

Trụ sở chính: Tầng 8 Vincome center, 72 Lê Thánh Tôn và 47 Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Quyết - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền đứng đơn khởi kiện: Ông Mai Văn Xuân - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu - Chi nhánh Đà Lạt (*theo văn bản ủy quyền số 268/2018/EIB/UQ-TGĐ ngày 28/12/2018*).

Địa chỉ: Số 2D-2D/1/2E Nguyễn Văn Trỗi, phường 1, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Đặng Tiến Đông – Chức vụ: Trưởng phòng khách hàng doanh nghiệp - Chi nhánh Đà Lạt (*theo văn bản ủy quyền số 253/2020/EIB-ĐL/UQ lập ngày 10/7/2020).*

2. Bị đơn: Công ty TNHH cà phê Huy G B; Trụ sở: Thôn 1, xã Đạ Đ, huyện Lâm H, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị L – Chức vụ: Giám đốc.

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

3.1. Vợ chồng ông Đỗ Đức T, sinh năm 1974, bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn 1, xã Đạ Đ, huyện Lâm H, tỉnh Lâm Đồng.

3.2. Vợ chồng ông Rơ Ông Ha Th, sinh năm 1977, bà Đơng Gur K'G, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn 1, xã Đạ Đ, huyện Lâm H, tỉnh Lâm Đồng.

3.3. Vợ chồng ông Đơng Gur Ha K, sinh năm 1969, bà Kơ Să K'J, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn 1, xã Đạ Đ, huyện Lâm H, tỉnh Lâm Đồng.

3.4. Chị Kơ Să Sa Ch, sinh năm 1992; địa chỉ: Thôn 1, xã Đạ Đ, huyện Lâm H, tỉnh Lâm Đồng.

3.5. Chị Đơng Gur S, sinh năm 1996; địa chỉ: Thôn 1, xã Đạ Đ, huyện Lâm H, tỉnh Lâm Đồng.

3.6. Vợ chồng ông Trần Bá K, sinh năm 1974, bà Trần Thị Tuyết H, sinh năm 1977; địa chỉ: Thôn 1, xã Đạ Đ, huyện Lâm H, tỉnh Lâm Đồng.

3.7. Ông Kơ Să Ha B (đã chết), bà Cil K'B, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn Đa Nung B, xã Đạ Đờn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Kơ Să Ha B gồm: Bà Cil K'B, anh Cil Ha T; anh Cil Ha B; anh Cil Múp Ha D; chị Cil Múp K'H.

Cùng trú tại địa chỉ: Thôn Đa N, xã Đạ Đ, huyện Lâm H, tỉnh Lâm Đồng.

3.8. Vợ chồng ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1980, bà Đỗ Thị Hoài T, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn 1, xã Đạ Đ, huyện Lâm H, tỉnh Lâm Đồng.

3.9. Văn phòng công chứng Văn Long (nay là Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao - Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn Thao - Chức vụ: Trưởng văn phòng; trụ sở: Đường Hùng Vương, thị trấn Đinh Văn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

3.10. Phòng công chứng số 3 tỉnh Lâm Đồng - Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Kim Thành - Chức vụ: Trưởng phòng; trụ sở: Số 380, quốc lộ 20, thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

3.11. Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng; trụ sở: Thị trấn Đinh Văn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Sỹ Bích. Chức vụ : Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh An. Chức vụ: Phó Chủ tịch.

Theo văn bản ủy quyền số 26/UQ-UBND lập ngày 01/7/2022.

(Ông Đặng Tiến Đông; ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G; ông Đơng Gur Ha K, bà Kơ Să K'J chị Đơng Gur S có mặt, còn các đương sự khác vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày tại phiên tòa của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đặng Tiến Đông trình bày: Ngày 10/01/2018, Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu - Chi nhánh Đà Lạt đã ký Hợp đồng tín dụng số 1202-LAV-201800033; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 02/4/2018 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 20/8/2018 đối với Công ty TNHH cà phê Huy G B. Theo đó, Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu - Chi nhánh Đà Lạt đã giải ngân cho Công ty TNHH cà phê Huy G B theo các Khế ước nhận nợ như sau: Khế ước nhận nợ số 1202 - LDS - 201800812 ngày 16/5/2018 số tiền vay là 500.000.000đ, lãi suất cho vay 9%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng, thời hạn vay 05 tháng (từ ngày 16/5/2018 đến ngày 16/10/2018). Khế ước nhận nợ số 1202 - LDS - 201800815 ngày 17/5/2018 số tiền vay là 525.000.000đ, lãi suất cho vay 9%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng, thời hạn vay 05 tháng (từ ngày 17/5/2018 đến ngày 17/10/2018). Khế ước nhận nợ số 1202 - LDS - 201800995 ngày 14/6/2018 số tiền vay là 1.300.000.000đ, lãi suất cho vay 9%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng, thời hạn vay 05 tháng (từ ngày 14/6/2018 đến ngày 14/11/2018).

Tài sản đảm bảo cho các khoản vay trên:

Quyền sử dụng lô đất có diện tích 14.016m^2 thuộc thửa 22, tờ bản đồ 93, tọa lạc tại khu Đạ R'Deo, xã Đạ Đờn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 930038 do UBND huyện Lâm Hà cấp ngày 20/12/2005; cập nhật bổ sung ngày 26/9/2017 chủ sử dụng ông Đỗ Đức T và bà Nguyễn Thị L; theo Hợp đồng thế chấp số 002-2018/EIBDL/KHDN/TSTC được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng ngày 10/01/2018, số công chứng 229, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Lâm Hà ngày 10/01/2018.

Quyền sử dụng lô đất có diện tích 176m^2 thuộc thửa 598, tờ bản đồ 15, tọa lạc tại thôn Liên Hương, xã Đạ Rsal, huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 703394 do UBND huyện Đam Rông cấp ngày 28/11/2012 chủ sử dụng bà Nguyễn Thị L; theo Hợp đồng thế chấp số 007-2017/EIBDL/KHDN/TSTC được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng ngày 17/5/2017, số công chứng 2177, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 28/7/2017, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đam Rông ngày 18/5/2017.

Quyền sử dụng lô đất có diện tích 649m^2 thuộc thửa 1770, 1771, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại thôn Đam Pao, xã Đạ Đờn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 053913 do UBND huyện Lâm Hà cấp ngày 31/12/2014, cập nhật bổ sung ngày 31/8/2016; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 053914 do UBND huyện Lâm Hà cấp ngày 31/12/2014, cập nhật bổ sung ngày 31/8/2016 cho chủ sử dụng bà Nguyễn Thị L; theo Hợp đồng thế chấp số 020-2016/EIBDL/KHDN/TSTC được công chứng tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Lâm Đồng ngày 07/10/2016, số công chứng 3891, quyển số 25TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 10/10/2017, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Lâm Hà ngày 07/10/2016.

Quyền sử dụng lô đất có diện tích 409m^2 thuộc thửa 1769, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại thôn Đam Pao, xã Đạ Đờn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 053912 do UBND huyện Lâm Hà cấp ngày 31/12/2014, cập nhật bổ sung ngày 31/7/2015 chủ sử dụng ông Đỗ Đức T và bà Nguyễn Thị L; theo Hợp đồng thế chấp số 031-2015/EIBDL/KHDN/TSTC được công chứng tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Lâm Đồng ngày 28/10/2015, số công chứng 6840, quyển số 22TP/CC-SCC/HĐGD, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 15/12/2015 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 10/10/2017, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Lâm Hà ngày 28/10/2015.

Quyền sử dụng lô đất có diện tích 5.820m^2 thuộc thửa 08, tờ bản đồ số 74, tọa lạc tại thôn R'Hang Trụ, xã Phúc Thọ, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 378594 do UBND huyện Lâm Hà cấp ngày 12/4/2012, cập nhật bổ sung ngày 28/4/2017, 05/5/2017 chủ sử dụng ông Đỗ Đức T và bà Nguyễn Thị L; theo Hợp đồng thế chấp số 006-2017/EIBDL/KHDN/TSTC được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng ngày 17/5/2017, số công chứng 2179, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 28/7/2017, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Lâm Hà ngày 17/5/2017.

Trong quá trình vay Công ty TNHH cà phê Huy G B chỉ mới trả được số tiền nợ gốc là 209.460.000đ, còn lại không trả gốc và lãi khi đến hạn, mặc dù Ngân hàng đã đốn đốc nhắc nhở nhiều.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty TNHH cà phê Huy G B phải trả cho Ngân hàng số nợ gốc là 2.115.540.000đ; tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 1.179.775.731đ; trong đó: Lãi trong hạn 795.508.935đ, lãi phạt chậm trả gốc 384.266.796đ; tổng cộng cả gốc và lãi là 3.295.315.731đ; Đồng thời, Công ty TNHH cà phê Huy G B còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 1202-LAV-201800033 ngày 10/01/2018; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 02/4/2018 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày 20/8/2018 cho đến khi trả nợ hết cho Ngân hàng. Đối với số tiền lãi phạt chậm trả lãi là 9.696.491đ thì Ngân hàng xin rút

yêu cầu không yêu cầu Công ty TNHH cà phê Huy G B phải trả. Yêu cầu Tòa án tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp số 002-2018/EIBDL/KHDN/TSTC ngày 10/01/2018; Hợp đồng thế chấp số 007-2017/EIBDL/KHDN/TSTC ngày 17/5/2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 28/7/2017; Hợp đồng thế chấp số 020-2016/EIBDL/KHDN/TSTC ngày 07/10/2016 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 10/10/2017. Hợp đồng thế chấp số 031-2015/EIBDL/KHDN/TSTC ngày 28/10/2015, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 15/12/2015 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 10/10/2017 để đảm bảo cho thi hành án.

Đối với Hợp đồng thế chấp số 006-2017/EIBDL/KHDN/TSTC ngày 17/5/2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 28/7/2017 thì Ngân hàng không yêu cầu Tòa án duy trì trong vụ án này. Ngoài ra Ngân hàng không có yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai của người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Huy Gia Bảo là bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH cà phê Huy G B, theo Hợp đồng tín dụng số 1202-LAV ngày 10/01/2018 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung thì Công ty TNHH cà phê Huy G B có vay của Ngân hàng Eximbank số tiền 2.325.000.000đ, lãi suất 9% để bổ sung vốn kinh doanh cà phê. Khi vay có thế chấp các thửa đất số 1769, 1770, 1771, tờ bản đồ 32; thửa 22, tờ bản đồ 93; thửa 08, tờ bản đồ 74 xã Đạ Đờn, sổ mang tên vợ chồng bà và diện tích đất thửa 598, tở bản đồ 78 tại thôn Liên Hương, xã Đạrsal, huyện Đam Rông của bà theo các hợp đồng thế chấp số 002-2018 ngày 10/01/2018, số 007-2017 ngày 18/5/2017, số 002-2016 ngày 07/10/2016, số 031-201 ngày 28/10/2015, số 006-2017 giữa bà và ông Thắng với Ngân hàng. Quá trình vay Công ty đã trả được một phần tiền gốc và lãi cho Ngân hàng. Tuy nhiên, sau đó Công ty làm ăn thua lỗ và gặp khó khăn nên vi phạm thỏa thuận trả nợ, nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty trả nợ gốc 2.135.000.000đ và và lãi đến ngày 02/3/2020 là 436.205.531 thì bà xác định có nợ tiền Ngân hàng là đúng và Công ty đồng ý trả nợ gốc và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng cho Ngân hàng. Nhưng đối với tài sản thế chấp vợ chồng bà không đồng ý cho Ngân hàng phát mãi và không đồng ý bàn giao cho Ngân hàng mà xin Ngân hàng tạo điều kiện cho Công ty làm ăn thu hồi vốn trả nợ cho Ngân hàng.

Còn đối với thửa đất 1770, 1771 mà đang thế chấp cho Ngân hàng thì trước đây ông, bà có nhận chuyển nhượng của gia đình bà K'Griêng diện tích đất chiều ngang mặt đường 05m. Sau khi nhận sang nhượng diện tích đất này thì bà có mượn sổ đỏ bản chính của gia đình bà K'Griêng để làm thủ tục tách thửa, sang tên nhưng lúc này sổ đỏ bị mất, gia đình bà K'Griêng có trao đổi là sổ đỏ giao cho ông, bà Hiên Thành ở Tân Lâm, xã Đạ Đờn để vay tiền và mua phân bón, bà đã liên hệ hỏi thì ông, bà Hiên Thành cũng không có sổ đỏ bản chính nên bà và ông, bà Hiên Thành liên lạc làm thủ tục báo mất sổ sau đó tách thửa và làm thủ tục sang tên, khi làm thủ tục tách thửa thì có bà và bà Hiên đi cùng, ai là người ký đơn đề nghị tách thửa ngày 10/12/2014 thì bà không nhớ rõ. Nay theo hồ sơ thì nguồn gốc đất bà nhận sang nhượng của gia đình bà K'Griêng là thửa 233 tờ bản đồ 32 xã Đạ Đờn, sau đó tách thành 03 thửa là thửa 1769,

1770, 1771. Qua kết quả xem xét thẩm định của Tòa án thì đất vợ, chồng bà thực tế đang sử dụng là 1769, còn thửa 1770 và 1771 thì gia đình bà K'Griêng và người thân đang sử dụng từ trước đến nay. Bà xác định không nhận chuyển nhượng phần đất mà bà K'Griêng và người thân đang sử dụng là thửa 1770 và 1771 nhưng khi làm thủ tục tách thửa, sang tên do không hiểu biết nên vợ, chồng bà làm thủ tục sang tên luôn thửa 1770 và 1771 mang tên vợ, chồng bà, sau đó thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay vốn Ngân hàng Eximbank. Bà xác bà có ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/8/2016 công chứng tại văn phòng công chứng Ngô Văn Thao, còn vợ chồng ông Ha Thuyên, bà bà K'Griêng có ký vào hợp đồng chuyển nhượng thửa 1770 và 1771 hay không thì lâu ngày bà không nhớ. Nay bà K'Griêng có đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1770 và 1771 đứng tên bà và hủy hợp đồng sang nhượng công chứng ngày 23/8/2016 thì bà đồng ý.

Đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 74, tọa lạc thôn R'Hang Trụ, xã Phúc Thọ huyện Lâm Hà tỉnh Lâm Đồng mà bà đã thế chấp cho Ngân hàng có nguồn gốc do bà và ông Đỗ Đức T nhận chuyển nhượng của ông Phạm Minh Châu, bà Trần Thị Thu Thảo; tuy nhiên, trên thực tế bà và ông Thắng chưa nhận đất để quản lý sử dụng và bà cũng không biết vị trí đất ở đâu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Đức T trình bày: Vợ ông bà Nguyễn Thị L - Công ty TNHH cà phê Huy G B có thế chấp các diện tích đất như sau để vay Ngân hàng: Diện tích 14.016m^2 thuộc thửa 22, tờ bản đồ 93, tọa lạc tại khu Đạ R'Deo, xã Đạ Đờn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng đã được cấp quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị L; diện tích đất thuộc thuộc thửa 1770, 1771, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại thôn Đam Pao, xã Đạ Đờn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng đã được cấp quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị L; diện tích 409m^2 thuộc thửa 1769, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại thôn Đam Pao, xã Đạ Đờn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng đã được cấp quyền sử dụng đất mang tên ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Thị L; diện tích 5.820m^2 thuộc thửa 08, tờ bản đồ số 74, tọa lạc tại thôn R'Hang Trụ, xã Phúc Thọ, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng đã được cấp quyền sử dụng đất mang tên ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Thị L và diện tích 176m^2 thuộc thửa 598, tờ bản đồ 15, tọa lạc tại thôn Liên Hương, xã Đạ Rsal, huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng. Các hợp đồng tín dụng trên thì ông có ký cùng bà Nguyễn Thị L nhưng thực tế ông không liên quan gì và việc sử dụng tiền như thế nào ông không biết hoàn toàn do vợ là bà Lựa quyết định. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G trình bày: Gia đình ông bà có diện tích đất được bố mẹ để lại, khoảng năm 2011, vợ chồng ông Thắng, bà Lựa có mua của vợ chồng ông bà diện tích đất có chiều ngang mặt đường 05m x chiều dài hết thửa đất, phần đất giáp ranh với đất ông Thắng, bà Lựa mà ông bà đã bán thuộc một phần đất của bố mẹ ông bà để lại cho ông bà. Sau khi thỏa thuận bán đất thì ông Thắng, bà Lựa đã rào phần đất nhận chuyển nhượng để sử dụng xây nhà kho. Do đất của ông bà bị thất lạc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Lựa nói sẽ làm lại sổ đỏ cho gia đình ông bà và có đưa người đến mang hồ sơ, hợp đồng đến nhà ông

bà nói ông bà ký vào. Tuy nhiên, ông bà không biết chữ mà phải điểm chỉ, còn nội dung văn bản ghi gì thì ông bà không biết. Nay ông bà mới biết ông bà đã điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất các thửa 1770, 1771, tờ bản đồ số 32, xã Đạ Đờn cho bà Lựa mà ông bà vẫn làm nhà ở trên diện tích đất này từ trước đến nay. Nay bà Lựa đã thế chấp diện tích đất các thửa 1770, 1771, tờ bản đồ số 32, xã Đạ Đờn để vay vốn Ngân hàng Eximbank thì ông bà yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà với bà Nguyễn Thị L công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao ngày 23/8/2016 , hủy phần cập nhật sang tên trên 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên cho bà Nguyễn Thị L, hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu với bà Nguyễn Thị L đối với các thửa đất 1770, 1771 tờ bản đồ số 32, xã Đạ Đờn; yêu cầu Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu phải trả cho vợ chồng ông bà 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 053913 và BV053914 đối với các thửa đất 1770, 1771 tờ bản đồ số 32, xã Đạ Đờn. Ngoài ra, ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đơng Gur S trình bày: Chị Đơng Gur S là con gái của ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G. Gia đình chị có diện tích đất do ông bà để lại cho mẹ chị là bà Đơng Gur K'G, chị sống từ nhỏ cùng gia đình cho đến nay. Nay qua yêu cầu khởi kiện của phía Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu – Chi nhánh Lâm Đồng thì bố mẹ chị là ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết thì chị thống nhất với yêu cầu của bố mẹ chị. Ngoài ra chị Đơng Gur S không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Đơng Gur Ha K, bà Kơ Să K'J trình bày: Ông Đơng Gur Ha K là anh trai của bà Đơng Gur K'G, bà Kơ Să K'J là chị dâu của bà Đơng Gur K'G. Nguồn gốc diện tích đất thuộc thửa 233, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại thôn Đam Pao, xã Đạ Đờn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng là của bố mẹ ông Đơng Gur Ha K. Sau đó bố mẹ ông đã cho em gái ông là bà Đơng Gur K'G. Đến năm 2011, bà Đơng Gur K'G, ông Rơ Ông Ha Th đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L một phần diện tích đất thuộc thửa 233, tờ bản đồ số 32 (nay tách thành thửa 1769, 1770 và 1771, tờ bản đồ số 32). Tuy nhiên, khi đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất do em của ông bà có bản tính thật thà thiếu hiểu biết nên đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng cả 3 thửa đất trên cho bà Lựa, nhưng trên thực tế bà Đơng Gur K'G, ông Rơ Ông Ha Th chỉ chuyển nhượng thửa 1769 cho bà Lựa, còn thửa 1770 và 1771 thì không chuyển nhượng cho bà Lựa. Nay qua yêu cầu khởi kiện của phía Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu – Chi nhánh Lâm Đồng thì bà Đơng Gur K'G, ông Rơ Ông Ha Th có yêu cầu độc lập thì ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo định của pháp luật, đối với phần diện tích đất thuộc thửa 1771 mà bà Đơng Gur K'G cho ông bà quản lý sử dụng nhưng chưa làm thủ tục sang tên thì ông bà đề nghị để sau này gia đình ông bà tự giải quyết với nhau nên ông bà không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Kơ Să Sa Ch trình bày: Chị Kơ Să Sa Ch là con gái của ông Đơng Gur Ha K, bà Kơ Să K'J. Gia đình chị có diện tích đất do ông bà để lại cho cô chị là bà Đơng Gur K'G, chị sống từ nhỏ cùng gia đình bố mẹ chị cho đến nay tại thửa 1771. Nay qua yêu cầu khởi kiện của phía Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu – Chi nhánh Lâm Đồng thì cô chú chị là ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, chị Kơ Să Sa Ch không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Trần Bá Kiều, bà Trần Thị Tuyết Hạnh trình bày: Vào năm 2018 vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của ông bà Rơ ông K'Lồng thửa 243, tờ bản đồ số 32 xã Đạ Đờn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà. Nay theo kết quả đo đạc thửa 1771 do vợ chồng ông Đơng Gur Ha K, bà Kơ Să K'J sử dụng trong đó có 36m^2 thuộc thửa 243 của vợ chồng ông bà. Vợ chồng ông bà xác định ranh giới sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng Đơng Gur Ha K, bà Kơ Să K'J ổ định rõ ràng không có tranh chấp. Nay các bên có yêu cầu giải quyết thì vợ chồng ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, vợ chồng bà không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cil K'Ba và người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Kơ Să Ha Bông (đã chết) là anh Cil Ha Tiểu; anh Cil Ha Bin; anh Cil Múp Ha Dĩ; chị Cil Múp K'Hoa trình bày: Gia đình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 05, tờ bản đồ địa chính số 93 xã Đạ Đờn sử dụng ổn định không tranh chấp với ai nên không liên quan, không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Văn Vấn, bà Đỗ Thị Hoài Thu trình bày: Đối với đất thửa số 08, tờ bản đồ địa chính số 93 xã Đạ Đờn vợ chồng ông bà không tranh chấp với ai nên vợ chồng ông bà không có ý kiến gì trong vụ án này.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao (trước đây là Văn phòng công chứng Văn Long) ông Ngô Văn Thao trình bày: Vào ngày 23/8/2016 Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Đơng Gur K'G, ông Rơ Ông Ha Th với bà Nguyễn Thị L đối với diện tích đất 649m^2 thuộc thửa số 1770, 1771, tờ bản đồ số 32, xã Đạ Đờn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV053914 và BV053913 do UBND huyện Lâm Hà cấp ngày 31/12/2014.

Trình tự, thủ tục lập hợp đồng và công chứng hợp đồng chuyển nhượng trên như sau: Sau khi kiểm tra các giấy tờ liên quan đến công chứng, Công chứng viên thấy:

Quyền sử dụng đất số BV053914 và BV053913 do UBND huyện Lâm Hà cấp ngày 31/12/204 cho bà Đơng Gur K'G đứng tên, theo sổ hộ khẩu thì chồng bà Đơng Gur K'G là ông Rơ Ông Ha Th. Sau khi kiểm tra chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu và các giấy tờ có liên quan đến công chứng đầy đủ và hợp lệ

nên Công chứng viên đã giao cho nhân viên văn phòng soạn thảo hợp đồng cụ thể: Vợ chồng ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G đồng ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 649m^2 thuộc thửa số 1770, 1771, tờ bản đồ số 32, xã Đạ Đờn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV053914 và BV053913 do UBND huyện Lâm Hà cấp ngày 31/12/2014 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L. Sau khi soạn thảo hợp đồng xong Công chứng viên đã cho bà Nguyễn Thị L đọc lại hợp đồng và Công chứng viên đã đọc hợp đồng cho ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G nghe. Ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G và bà Nguyễn Thị L đã đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng. Bà Nguyễn Thị L đồng ý ký và điểm chỉ vào hợp đồng. Ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G không biết chữ nên ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G đã điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt của Công chứng viên. Văn phòng công chứng đã phát hành hợp đồng theo đúng quy trình của luật công chứng, Công chứng viên đã làm đúng quy trình của luật Công chứng.

Tại thời điểm giao kết hợp đồng và công chứng hợp đồng thì vợ chồng ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G đồng ý chuyển nhượng và đồng ý lăn tay vào hợp đồng công chứng số 1340 quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/8/2016; Nay theo yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên thì Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao không đồng ý.

Người đại diện theo pháp luật của Phòng công chứng số 3 trình bày: Ngày 07/10/2016 Phòng công chứng số 3 đã công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 020-2016/EIBDL/KHDN/TSTC được công chứng tại Phòng công chứng số 03 tỉnh Lâm Đồng ngày 07/10/2016 số công chứng 3891, quyển sổ số 25TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên thế chấp là bà Nguyễn Thị L với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu – Chi nhánh Lâm Đồng đối với quyền sử dụng đất các thửa 1770, 1771, tờ bản đồ số 32, xã Đạ Đờn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV053914 và BV053913 do UBND huyện Lâm Hà cấp ngày 31/12/2014, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L ngày 31/8/2016. Tại thời điểm công chứng hợp đồng thế chấp nêu trên bà Nguyễn Thị L có đủ năng lực hành vi dân sự đầy đủ và bà Lựa đã cung cấp, xuất trình đầy đủ giấy tờ chứng minh về tài sản như bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên Nguyễn Thị L, văn bản cam kết về tài sản riêng, giấy tờ tùy thân. Do vậy, công chứng viên đã tiến hành chứng nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo trình tự, thủ tục công chứng đúng quy định của pháp luật.

Nay do đặc thù công việc cũng như điều kiện công tác Phòng công chứng số 3 xin vắng mặt trong quá trình tố tụng tại các phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Lâm Hà ông Nguyễn Minh An trình bày: Về trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ số BK 378594 ngày 12/4/2012 của UBND huyện cho ông Phạm Minh Châu, bà Trần Thị Thu Thảo:

Thửa đất số 21, TBĐĐC 75 xã Đạ Đờn, diện tích 18.488m^2 và thửa đất số 08, TBĐ 74 xã Đạ Đờn, diện tích 5.820m^2 đã được UBND huyện Lâm Hà cấp GCNQSDĐ số Y 282279 ngày 70/10/2003 cho hộ ông Phạm Ngọc Ba. Ngày 16/6/2012 ông Ba chuyển nhượng toàn bộ diện tích 24.308m^2 thuộc thửa 21, TBĐĐC số 75 và thửa số 08, TBĐĐC 74 xã Đạ Đờn cho ông Phạm Minh Châu, bà Trần Thị Thu Thảo. Hồ sơ chuyển nhượng đủ điều kiện cấp sổ nên ngày 12/4/2012 UBND huyện đã cấp 02 GCNQSDĐ cho ông Châu, bà Thảo, cụ thể: GCNQSDĐ số BK 378594, với diện tích 5.820m^2, thửa số 08, TBĐĐC 74 xã Đạ Đờn và GCNQSDĐ số BK 378593, với diện tích 18.488m^2, thửa số 21, TBĐĐC 75 xã Đạ Đờn. Như vậy trình tự, thủ tục chuyển nhượng và cấp GCNQSDĐ cho ông Châu, bà Thảo được thực hiện theo đúng quy định.

Về trình tự, thủ tục chuyển nhượng giữa ông Phạm Minh Châu, bà Trần Thị Thu Thảo cho ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Thị L: Ngày 29/4/2017, ông Châu, bà Thảo lập HĐCN toàn bộ diện tích 24.308m^2 thuộc thửa 21, TBĐĐC số 75 và thửa số 08, TBĐĐC 74 xã Phúc Thọ cho ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Thị L. Như vậy trình tự, thủ tục chuyển nhượng và cấp GCNQSDĐ cho ông Thắng, bà Lựa được thực hiện theo đúng quy định.

Ý kiến của UBND huyện đối với diện tích cấp cho ông Thắng, bà Lựa thửa đất số 08, TBĐĐC 74 đã được UBND huyện cấp GCNQSDĐ cho ông Ba ngày 07/10/2003, sau đó ông Ba chuyển nhượng cho ông Châu, bà Thảo và ông Châu, bà Thảo chuyển nhượng cho ông Thắng, bà Lựa. Việc chuyển nhượng được thực hiện theo đúng quy định. Tuy nhiên, theo kết quả xác minh của Tòa án thì hiện nay ông Sơn đang sử dụng diện tích đất này. Do đó, UBND huyện đề nghị Tòa án kiểm tra, xác minh rõ nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của hộ ông Ba và hộ ông Sơn đối với thửa đất số 08, TBĐĐC 74. Nếu kết quả xác minh cho thấy cấp GCNQSDĐ cho ông Ba (sau này là ông Thắng, bà Lựa) không đúng quy định pháp luật (cấp không đúng đối tượng sử dụng đất hoặc cấp không đúng diện tích) thì UBND huyện đề nghị Tòa án căn cứ quy định tại Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 để xem xét, giải quyết theo quy định. UBND huyện sẽ căn cứ vào bản án hoặc quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án để thực hiện.

Vụ án đã được Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không hòa giải được do vắng mặt bị đơn Công ty cà phê TNHH Huy Gia Bảo và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký tòa án, của Hội đồng xét xử và của những người tham gia tố tụng. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu . Buộc Công ty TNHH cà phê Huy G B phải trả cho Ngân hàng Xuất Nhập khẩu Việt Nam số tiền nợ gốc là 2.115.540.000đ, tiền lãi là 1.179.775.731đ (trong đó lãi trong hạn 795.508.935đ, lãi quá hạn 384.266.796đ); tổng cộng cả

gốc và lãi là 3.295.315.731đ và tiếp tục chịu lãi phát sinh theo các hợp đồng tính dụng đã ký kết cho đến khi Công ty TNHH cà phê Huy G B trả dút điểm nợ cho Ngân hàng.

Tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp số số 002-2018/EIBDL/KHDN/TSTC ngày 10/01/2018; Hợp đồng thế chấp số 007-2017/EIBDL/KHDN/TSTC ngày 17/5/2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 28/7/2017; Hợp đồng thế chấp số 031-2015/EIBDL/KHDN/TSTC ngày 28/10/2015, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 15/12/2015 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 10/10/2017.

Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu về việc yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp số 020-2016/EIBDL/KHDN/TSTC ngày 07/10/2016 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 10/10/2017.

Đối với Hợp đồng thế chấp số 006-2017/EIBDL/KHDN/TSTC ngày 17/5/2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 28/7/2017. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này nên đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với việc Ngân hàng yêu cầu trả lãi phạt chậm trả lãi số tiền là 9.696.491đ. Tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng xin rút yêu cầu nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ đối với khoản tiền này.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G với bà Nguyễn Thị L công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao ngày 23/8/2016 đối với các thửa đất 1770, 1771 tờ bản đồ số 32, xã Đạ Đờn. Hủy phần điều chỉnh tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 053913, thửa 1770, chuyển nhượng toàn bộ diện tích 348m^2 cho bà Nguyễn Thị L cập nhật điều chỉnh ngày 31/8/2016; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 053914, thửa 1771, chuyển nhượng toàn bộ diện tích 301m^2 cho bà Nguyễn Thị L, cập nhật điều chỉnh ngày 31/8/2016. Buộc Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 053913, số BV 053914 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cấp cho bà Đơng Gur K'G vào ngày 31/12/2014 cho bà Đơng Gur K'G.

Về án phí: Buộc Công ty cà phê Huy Gia Bảo phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua các chứng cứ, tài liệu được thể hiện trong hồ sơ và kết quả thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Tại phiên toà người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty TNHH cà phê Huy G B là bà Nguyễn Thị L; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Thị L; chị Kơ Să Sa Ch; vợ chồng ông Trần Bá Kiều, bà Trần Thị Tuyết Hạnh; bà Cil K'Ba, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Kơ Să Ha Bông là anh CiL Ha Tiếu, anh Cil Ha Bin, anh Cil Múp Ha Dĩ, chị Cil Múp K'Hoa; vợ chồng ông Nguyễn Văn Vấn, bà Đỗ Thị Hoài Thu; ông Ngô Văn Thao; ông Lê Kim Thành; ông Nguyễn Minh An vắng mặt và đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn xét xử vắng mặt những người nêu trên theo thủ tục chung là phù hợp.

[2] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án*: Xuất phát từ việc giữa Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Đà Lạt (*sau đây viết tắt là Ngân hàng*) và Công ty TNHH cà phê Huy G B *(sau đây viết tắt là Công ty)* có ký Hợp đồng tín dụng. Theo đó Ngân hàng đã cho Công ty vay số tiền là 2.325.000.000đ, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh thu mua cà phê. Để đảm bảo cho khoản vay trên hai bên có lập hợp đồng thế chấp tài sản. Do khi đến hạn trả nợ Công ty không thực hiện nghĩa vụ như đã cam kết. Vì vậy, Ngân hàng có đơn khởi kiện yêu cầu Công ty phải trả nợ gốc và lãi; đồng thời, yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo cho việc thi hành án. Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G với bà Nguyễn Thị L; hủy phần phần cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên cho bà Nguyễn Thị L; hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L với Ngân hàng; yêu cầu Ngân hàng phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định đây là vụ án *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức"*. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo qui định tại Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp: Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến Đông yêu cầu Hội đồng xét xử buộc bị đơn Công ty TNHH cà phê Huy G B phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 2.115.450.000đ, tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (28/9/2022) là 1.179.775.731đ (trong đó lãi trong hạn 795.508.935đ, lãi phạt chậm trả gốc 384.266.796đ); tổng cộng cả gốc và lãi là 3.295.315.731đ và tiếp tục chịu lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Đồng

thời, đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục duy trì các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã được ký kết giữa các bên để đảm bảo cho việc thi hành án.

Qua yêu cầu của nguyên đơn đối chiếu với chứng cứ, tài liệu do nguyên đơn xuất trình, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Đối với hợp đồng tín dụng: Vào ngày 10/01/2018 giữa Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu - Chi nhánh Đà Lạt với Công ty TNHH cà phê Huy G B do bà Nguyễn Thị L là người đại diện theo pháp luật có ký kết Hợp đồng tín dụng số 1202-LAV - 201800033 để vay tiền với hạn mức 6.000.000.000đ; đến ngày 02/4/2018 hai bên ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng thì hạn mức vay là 4.450.000.000đ và đến ngày 20/8/2018 hai bên tiếp tục ký kết Hợp đồng sửa đổi, bổ sung vay với hạn mức là 2.140.000.000đ. Cả 03 Hợp đồng tín dụng này thì vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Đỗ Đức T đều ký vào với tư cách là đồng sở hữu, sử dụng tài sản bảo đảm.

Theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết thì ngày 16/5/2018, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty số tiền 500.000.000đ; ngày 17/5/2018 giải ngân cho Công ty 525.000.000đ và ngày 14/6/2018 giải ngân cho Công ty 1.300.000.000đ (BL 94-96). Như vậy, tổng số tiền mà Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty là 2.325.000.000đ. Mục đích vay là để bổ sung vốn kinh doanh thu mua cà phê. Theo các khế ước nhận nợ này hai bên cam kết về thời hạn vay là 05 tháng, lãi suất vay trong hạn là 09%/năm, chu kỳ thay đổi lãi suất 01 tháng/01 lần kể từ ngày giải ngân, sau mỗi tháng lãi suất cho vay sẽ thay đổi theo biểu lãi suất do Ngân hàng công bố, lãi quá hạn là 150% lãi suất trong hạn. Như vậy, việc ký kết hợp đồng tín dụng và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật có hiệu lực và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên kể từ ngày ký.Tại phiên tòa hôm nay bà Nguyễn Thị L là người đại diện theo pháp luật của Công ty vắng mặt nhưng trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án thì tại bản tự khai bà Nguyễn Thị L thừa nhận việc Công ty vay Ngân hàng như Ngân hàng trình bày là đúng. Tuy nhiên, do Công ty làm ăn thua lỗ và gặp khó khăn nên chưa trả được nợ cho Ngân hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty trả số nợ gốc và lãi thì bà đồng ý trả nợ gốc và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Do vậy, đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét thấy, việc Công ty vay vốn của Ngân hàng là có xảy ra trên thực tế. Tuy nhiên, trong quá trình vay thì Công ty mới chỉ trả được cho Ngân hàng số tiền gốc là 209.460.000đ; số tiền còn lại khi đến hạn trả nợ thì phía Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở nhưng Công ty đã không thực hiện đúng nghĩa vụ như đã cam kết mà để nợ gốc và nợ lãi quá hạn. Đồng thời, vợ chồng ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Thị L là người đồng sử dụng, sở hữu tài sản thế chấp cũng không bàn giao tài sản để Ngân hàng xử lý thu hồi nợ là vi phạm nghĩa vụ. Do vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH cà phê Huy G B phải trả nợ cho Ngân hàng số tiền gốc 2.115.540.000 là có cơ sở để chấp nhận.

[3.2] Đối với yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu Công ty phải trả cho Ngân hàng số tiền lãi là 1.179.775.731đ, trong đó lãi trong hạn 795.508.935đ, lãi phạt chậm trả gốc 384.266.796đ. Hội đồng xét xử xét thấy mức lãi suất mà Ngân hàng yêu cầu là dựa trên cơ sở thỏa thuận giữa hai bên theo hợp đồng tín dụng đã ký kết và phù hợp với quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự, phù hợp quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu Công ty phải trả lãi theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 1.179.775.731đ. Đồng thời, kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm Công ty còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận mà hai bên đã ký kết cho đến khi Công ty trả hết số tiền nợ gốc cho Ngân hàng là phù hợp.

[3.3] Đối với số tiền lãi phạt chậm trả lãi là 9.696.491đ, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng xin rút không yêu cầu Công ty phải trả, Hội đồng xét xử xét thấy đây là sự tự nguyện của đương sự và phù hợp với quy định của pháp luật nên đình chỉ đối với khoản tiền này là phù hợp.

[3.4] Đối với việc Ngân hàng yêu cầu Hội đồng xét xử tiếp tục duy trì các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng với vợ chồng ông Nguyễn Đức Thắng, bà Nguyễn Thị L để đảm bảo cho việc thi hành án gồm: Hợp đồng thế chấp số số 002-2018/EIBDL/KHDN/TSTC ngày 10/01/2018; Hợp đồng thế chấp số 007-2017/EIBDL/KHDN/TSTC ngày 17/5/2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 28/7/2017; Hợp đồng thế chấp số 020-2016/EIBDL/KHDN/TSTC ngày 07/10/2016 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 10/10/2017; Hợp đồng thế chấp số 031-2015/EIBDL/KHDN/TSTC ngày 28/10/2015, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản 01BS/031-2015/EIBDL/KHDN/TSTC ngày 15/12/2015 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 10/10/2017. Còn người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là vợ chồng ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G yêu cầu Tòa án tuyên hủy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G với bà Nguyễn Thị L công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao ngày 23/8/2016; Hợp đồng thế chấp số 020-2016/EIBDL/KHDN/TSTC ngày 07/10/2016 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 10/10/2017 được công chứng tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Lâm Đồng giữa Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu - Chi nhánh Đà Lạt với bà Nguyễn Thị L đối với các thửa đất 1770, 1771, tờ bản đồ số 32, xã Đạ Đờn; Hủy điều chỉnh đăng ký biến động của các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 1770, 1771 sang tên bà Nguyễn Thị L; Yêu cầu Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu phải trả cho vợ chồng ông bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 053913 và số BV053914 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cấp cho bà Đơng Gur K'G vào ngày 31/12/2014.

Qua yêu cầu của các đương sự Hội đồng xét xử thấy rằng:

Đối với Hợp đồng thế chấp số số 002-2018/EIBDL/KHDN/TSTC ngày 10/01/2018 có diện tích đất là 14.016m^2 thuộc thửa số 22, tờ bản đồ số 93, tọa

lạc tại khu Đạ R'Deo, xã Đạ Đờn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ thì thấy trên đất có trồng cây cà phê kinh doanh. Tuy nhiên, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng không xác định được cụ thể ranh giới đất thế chấp nên căn cứ vào kết quả đo đạc thực tế là 8.468m^2 để giải quyết. Do đó, cần chấp nhận một phần Hợp đồng thế chấp số 002-2018/EIBDL/KHDN/TSTC đối với diện tích đất đo đạc thực tế 8.468m^2 là phù hợp.

Đối với Hợp đồng thế chấp số 007-2017/EIBDL/KHDN/TSTC ngày 17/5/2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 28/7/2017 có diện tích đất là 176m^2 thuộc thửa số 598, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại thôn Liên Hương, xã Đạ Rsal, huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng. Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ thì thấy đất hiện nay bỏ trống, trên đất không có tài sản gì, ranh giới sử dụng ổn định, rõ ràng và Hợp đồng thế chấp số 031-2015/EIBDL/KHDN/TSTC ngày 28/10/2015, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 01BS/031-2015/EIBDL/KHDN/TSTC ngày 15/12/2015, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 10/10/2017 có diện tích đất 409m^2 thuộc thửa đất số 1769, tờ bản đồ số 32, tọa lạc thôn Đam Pao, xã Đạ Đờn huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng thì thấy xung quanh thửa đất được xây dựng tường bao bọc, ranh giới sử dụng ổn định, trên đất có nhà ở, nhà kho và công trình phụ hiện nay vợ chồng ông Đỗ Đức T và bà Nguyễn Thị L đang quản lý sử dụng.

Xét thấy: Việc ký kết các hợp đồng thế chấp và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp là do sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên, phù hợp với qui định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và các hợp đồng thế chấp này đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật, ông Thắng, bà Lựa dùng bằng tài sản của mình để thế chấp cho Ngân hàng, để bảo đảm cho nghĩa vụ vay nợ cho Công ty cà phê Huy Gia Bảo. Vì vậy, Hợp đồng thế chấp số 002-2018/EIBDL/KHDN/TSTC 10/01/2018, Hợp đồng thế chấp số 007-2017/EIBDL/KHDN/TSTC ngày 17/5/2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 28/7/2017; Hợp đồng thế chấp số 031-2015/EIBDL/KHDN/TSTC ngày 28/10/2015, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 01BS/031-2015/EIBDL/KHDN/TSTC ngày 15/12/2015, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 10/10/2017 phát sinh hiệu lực kể từ ngày ký, để bảo đảm cho nghĩa vụ vay nợ, khi nghĩa vụ đến hạn mà bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng thì tài sản thế chấp này tại các hợp đồng thế chấp vẫn phải được tiếp tục duy trì để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ gồm cả các nghĩa vụ phát sinh trước hoặc sau thời điểm ký hợp đồng. Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, mặc dù Hợp đồng thế chấp số 007-2017/EIBDL/KHDN/TSTC ngày 17/5/2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 28/7/2017; Hợp đồng thế chấp số 031-2015/EIBDL/KHDN/TSTC ngày 28/10/2015, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 01BS/031-2015/EIBDL/KHDN/TSTC ngày 15/12/2015, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 10/10/2017 có

trước thời điểm hai bên ký kết hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung ngày 20/8/2018, nhưng các hợp đồng thế chấp tài sản này vẫn còn hiệu lực vì các hợp đồng thế chấp này chưa xóa thế chấp mà theo quy định tại Điều 6 Nghị định 83/NĐ-CP ngày 23/7/2010 quy định về thời hạn có hiệu lực của đăng ký giao dịch bảo đảm*"Việc đăng ký giao dịch bảo đảm có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký ...đến thời điểm xóa đăng ký theo đơn của người yêu cầu đăng ký"*. Như vậy, việc Ngân hàng yêu cầu tiếp tục duy trì các hợp đồng thế chấp nêu trên là có cơ sở đế chấp nhận.

[3.5] Đối với Hợp đồng thế chấp số 020-2016/EIBDL/KHDN/TSTC được công chứng tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Lâm Đồng ngày 07/10/2016, số công chứng 3891, quyển số 25TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 10/10/2017 thì thấy rằng:

Theo vợ chồng ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G: Năm 2011 vợ chồng ông Thắng, bà Lựa có mua của vợ chồng ông bà diện tích đất có chiều ngang mặt đường 5m, chiều dài hết thửa đất. Sau khi thỏa thuận bán đất thì ông Thắng, bà Lựa đã rào phần đất nhận chuyển nhượng để sử dụng xây nhà kho. Do đất của ông bà bị thất lạc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Lựa nói sẽ làm lại sổ đỏ cho gia đình ông bà và có đưa người đến nhà ông bà mang hồ sơ, hợp đồng nói ông bà ký vào. Tuy nhiên, ông bà không biết chữ mà phải điểm chỉ, còn nội dung văn bản ghi gì thì ông bà không biết. Nay ông bà mới biết ông bà đã điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất các thửa 1770, 1771 cho bà Lựa, trong khi đó ông bà vẫn làm nhà ở trên diện tích đất này từ trước đến nay. Đồng thời, tại bản tự khai bà Lựa cũng thừa nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G diện tích đất có chiều ngang mặt đường là 05m thuộc một phần thửa 233, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại thôn Đam Pao, xã Đạ Đờn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Sau đó vợ chồng ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G đi làm thủ tục tách thửa từ thửa 233 thành các thửa 1769, 1770 và 1771. Đến ngày 23/01/2015, hai bên đi làm thủ tục chuyển nhượng đã không để ý nên đã làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 03 thửa đất trên cho bà và hiện nay bà đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu - Chi nhánh Lâm Đồng. Bà Lựa xác định chỉ nhận chuyển nhượng của ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G thửa 1769, chứ bà không nhận chuyển nhượng các thửa 1770, 1771 và 02 thửa đất này ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G vẫn quản lý sử dụng từ trước đến nay.

Bên cạnh đó, theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện vào ngày 23/8/2016 Văn phòng Công chứng Văn Long (nay là Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao) đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị L đối với các thửa đất 1770, 1771. Khi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G là người đồng bào dân tộc thiểu số không biết chữ chỉ điểm chỉ vào hợp đồng mà không có người làm chứng là không đúng, Mặt khác, giá trị tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng 20.000.000đ là không phù hợp với giá trị thực tế đất mà các bên đã chuyển nhượng. Theo hợp đồng chuyển nhượng thì

việc thanh toán tiền do các bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Tuy nhiên, không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện việc có giao nhận tiền giữa các bên. Đồng thời, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất 649m^2 thuộc thửa đất số 1770, 1771 thì thấy trên thửa đất 1770 có 02 căn nhà, một căn nhà làm bằng gỗ do chị Đơng Gur S đang ở, một căn nhà xây vợ chồng ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G đang ở; trên thửa đất 1771 có 02 căn nhà làm bằng gỗ vợ chồng ông Đơng Gur Ha K, bà Kơ Să K'J và chị Kơ Să K'Chèm là anh chị và cháu của bà Đơng Gur K'G đang ở.

Qua đánh giá toàn diện vụ án thì thấy rằng việc các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có xảy ra trong thực tế. Tuy nhiên, sau khi giao kết hợp đồng thì giữa các bên không thực hiện việc bàn giao nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đất vẫn do gia đình bà Đơng Gur K'G và người thân vẫn sinh sống trên đất từ trước tới nay.

Do đó, có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị L đối với thửa 1770, 1771 được Văn phòng công chứng Văn Long (nay là Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao) chứng thực vào ngày 23/8/2016 là hợp đồng vô hiệu do bị lừa dối theo quy định tại Điều 127 của Bộ Luật Dân sự. Vì vậy, ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là có căn cứ để chấp nhận. Do đó, không có căn cứ đề duy trì đối với hợp đồng thế chấp này theo yêu cầu của Ngân hàng.

[3.6] Đối với yêu cầu của vợ chồng ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp số 020-2016/EIBDL/KHDN/TSTC và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 10/10/2017 giữa bà Nguyễn Thị L và Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu - Chi nhánh Đà Lạt được công chứng tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Lâm Đồng ngày 07/10/2016, số công chứng 3891, quyển số 25TP/CC-SCC/HĐGD thì thấy rằng: Khi vay vốn tại Ngân hàng bà Lựa có thế chấp cho Ngân hàng toàn bộ quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G. Mặc dù, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được điều chỉnh sang tên cho bà Lựa. Tuy nhiên, như đã phân tích trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G và bà Nguyễn Thị L do Văn phòng công chứng Văn Long công chứng ngày 23/8/2016 vô hiệu. Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Bởi vì, khi nhận thế chấp Ngân hàng đã không thực hiện việc thẩm định, xác minh tình trạng thực tế đối với diện tích đất nhận thế chấp, trong khi đó trên thực tế diện tích đất bà Lựa thế chấp thì vợ chồng ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G và người thân vẫn sinh sống sử dụng đất từ trước tới nay.

Do đó, cần hủy Hợp đồng thế chấp số 020-2016/EIBDL/KHDN/TSTC và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 10/10/2017 giữa bà Nguyễn

Thị L và Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu - Chi nhánh Đà Lạt được công chứng tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Lâm Đồng ngày 07/10/2016, số công chứng 3891, quyển số 25TP/CC-SCC/HĐGD và cần buộc Ngân hàng phải lại cho vợ chồng ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G 02 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 053913 và số BV053914 đối với các thửa đất 1770, 1771 tờ bản đồ số 32, xã Đạ Đờn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng là phù hợp.

[3.7] Đối với yêu cầu của vợ chồng ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G yêu cầu hủy đăng ký biến động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thấy rằng: Do hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G với bà Lựa và hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng giữa bà Lựa và Ngân hàng nên lẽ ra phải hủy phần đăng ký biến động của các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Tuy nhiên, theo hướng dẫn tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì "*Theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án"*.

Với quy định nên trên, Do đó, Tòa án không đưa Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà vào tham gia tố tụng trong vụ án này với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan mà Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh lại đăng ký biến động đã đăng ký cho bà Nguyễn Thị L và đăng ký biến động việc thế chấp Quyền sử dụng đất.

[3.8] Đối với Hợp đồng thế chấp số 006-2017/EIBDL/KHDN/TSTC ngày 17/5/2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 28/7/2017 đối với quyền sử dụng đất có diện tích 5.820m^2 thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 7, tọa lạc thôn R Hang Trụ xã Phúc Thọ huyện Lâm Hà tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 378594 do UBND huyện Lâm Hà cấp ngày 12/4/2012; cập nhật bổ sung ngày 28/4/2017; 05/5/2017 chủ sử dụng ông Đỗ Đức T và bà Nguyễn Thị L. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên

tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Vì vậy, không đặt ra để xem xét.

[4] Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Đơng Gur Ha K, bà Kơ Să K'J; chị Kơ Să Sa Ch; chị Đơng Gur Sa Ly thống nhất với yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G và việc vợ chồng ông Đơng Gur Ha K, bà Kơ Să K'J; chị Kơ Să Sa Ch; chị Đơng Gur Sa Ly đang ở trên đất thì gia đình tự giải quyết với nhau nên ông bà và các chị không có yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì trong vụ án này nên không đặt ra để xem xét.

[5] Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Trần Bá Kiều, bà Trần Thị Tuyết Hạnh; bà CiL K'Ba và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Kơ Sa Ha Bông và vợ chồng ông Nguyễn Văn Vấn, bà Đỗ Thị Thu Hoài không có yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[6] Về án phí: Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng nên buộc bị đơn Công ty TNHH cà phê Huy G B phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 97.906.000đ (đã làm tròn) [2.000.000.000đ = 72.000.000đ phần vượt 2.000.000.000đ (3.295.315.731đ - 2.000.000.000đ) = 1.295.315.731 x 2% = 25.906.314đ]. Do chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G nên buộc bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Do chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp của vợ chồng ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G nên buộc Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí còn dư, hoàn trả cho vợ chồng ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G số tiền tạm ứng án phí đã tạm nộp.

[7] Về chi phí tố tụng: Xét thấy việc xem xét thẩm định tại chỗ là cần thiết cho việc giải quyết vụ án. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã nộp tiền chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản là 10.285.000đ (đã được quyết toán xong). Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn là phù hợp.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147; 157; 227, 228; 235 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 123, 127, 128, 463, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" với Công ty TNHH cà phê Huy G B.

Buộc Công ty TNHH cà phê Huy G B phải trả cho Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu số tiền nợ gốc là 2.115.540.000đ, tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (28/9/2022) là 1.179.775.731đ; tổng cộng cả gốc và lãi là 3.295.315.731đ *(ba tỷ hai trăm chín mươi lăm triệu ba trăm mười lăm nghìn bảy trăm ba mốt đồng)*. Đồng thời, kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm Công ty TNHH cà phê Huy G B còn phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 1202-LAV-201800033 ngày 10/01/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 02/4/2018 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 20/8/2018 đã ký kết giữa Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Đà Lạt với Công ty TNHH cà phê Huy G B trên số tiền nợ gốc chưa trả, cho đến khi trả xong khoản nợ gốc cho Ngân hàng.

Đình chỉ đối với yêu cầu của Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu về việc yêu cầu Công ty TNHH cà phê Huy G B phải trả tiền lãi phạt chậm trả lãi là 9.696.491đ.

Tiếp tục duy trì một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 002-2018/EIBDL/KHDN/TSTC được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng chứng nhận ngày 10/01/2018, số công chứng 229, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 8.468m^2 thuộc thửa 22, tờ bản đồ số 93, xã Đạ Đờn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 930038 do UBND huyện Lâm Hà cấp ngày 20/12/2005; cập nhật bổ sung ngày 26/9/2017 chủ sử dụng ông Đỗ Đức T và bà Nguyễn Thị L. Hợp đồng thế chấp số 007-2017/EIBDL/KHDN/TSTC được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng chứng nhận ngày 17/5/2017, số công chứng 2177, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản (lần 1) được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng chứng nhận ngày 28/7/2017, số công chứng 3283, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất 176m^2 thuộc thửa 598, tờ bản đồ 15, tọa lạc tại thôn Liên Hương, xã Đạ Rsal, huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 703394 do UBND huyện Đam Rông cấp ngày 28/11/2012 chủ sử dụng bà Nguyễn Thị L. Hợp đồng thế chấp số 031-2015/EIBDL/KHDN/TSTC được công chứng tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Lâm Đồng chứng nhận ngày 28/10/2015, số công chứng 6840, quyển số 22TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản 01BS/031-2015/EIBDL/KHDN/TSTC được công chứng tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Lâm Đồng chứng nhận ngày 15/12/2015, số công chứng 7625, quyển số 22TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản (lần 2) được công chứng tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Lâm Đồng chứng

nhận ngày 10/10/2017, số công chứng 3179, quyển số 27TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất 409m^2 thuộc thửa 1769, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại thôn Đam Pao, xã Đạ Đờn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 053912 do UBND huyện Lâm Hà cấp ngày 31/12/2014, cập nhật bổ sung ngày 31/7/2015 chủ sử dụng ông Đỗ Đức T và bà Nguyễn Thị L cho đến khi Công ty TNHH cà phê Huy G B trả xong số tiền nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu về việc yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 020-2016/EIBDL/KHDN/TSTC được công chứng tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Lâm Đồng chứng nhận ngày 07/10/2016, số công chứng 3891, quyển số 25TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản (lần 1) được công chứng tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Lâm Đồng ngày 10/10/2017, số công chứng 3180, quyển số 27TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất 348m^2 thuộc thửa 1770, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại thôn Đam Pao, xã Đạ Đờn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 053913 do UBND huyện Lâm Hà cấp ngày 31/12/2014, cập nhật bổ sung ngày 31/8/2016 cho chủ sử dụng bà Nguyễn Thị L và đối với diện tích đất 301m^2 thuộc thửa 1771, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại thôn Đam Pao, xã Đạ Đờn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 053914 do UBND huyện Lâm Hà cấp ngày 31/12/2014 , cập nhật bổ sung ngày 31/8/2016 cho chủ sử dụng bà Nguyễn Thị L.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức"*.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G với bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất 1770, tờ bản đồ 32, xã Đạ Đờn, huyện Lâm Hà, có diện tích 348m^2 (trong đó có 100m^2 đất ONT, 248m^2 CLN) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 053913 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cấp cho bà Đơng Gur K'G vào ngày 31/12/2014 và thửa đất 1771, tờ bản đồ 32, xã Đạ Đờn, huyện Lâm Hà, có diện tích 301m^2 (trong đó có 50m^2 đất ONT, 251m^2 CLN) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 053914 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cấp cho bà Đơng Gur K'G vào ngày 31/12/2014 do Văn phòng công chứng Văn Long (nay là Văn phòng công chứng Ngô Văn Thao) công chứng ngày 23/8/2016, số công chứng 1340, quyển số 05TP/CC-SCC-HĐGD.

Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 020-2016/EIBDL/KHDN/TSTC giữa bà Nguyễn Thị L và Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu - Chi nhánh Đà Lạt đối với thửa đất 1770, tờ bản đồ 32, xã Đạ Đờn, huyện Lâm Hà, có diện tích 348m^2 (trong đó có 100m^2 đất ONT, 248m^2 CLN)

theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 053913 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cấp cho bà Đơng Gur K'G vào ngày 31/12/2014 và thửa đất 1771, tờ bản đồ 32, xã Đạ Đờn, huyện Lâm Hà, có diện tích 301m^2 (trong đó có 50m^2 đất ONT, 251m^2 CLN) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 053914 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cấp cho bà Đơng Gur K'G vào ngày 31/12/2014 được công chứng tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Lâm Đồng chứng nhận ngày 07/10/2016, số công chứng 3891, quyển số 25TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản (lần 1) giữa bà Nguyễn Thị L và Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu - Chi nhánh Đà Lạt được công chứng tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Lâm Đồng ngày 10/10/2017, số công chứng 3180, quyển số 27TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 053913 và số BV 053914 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cấp cho bà Đơng Gur K'G vào ngày 31/12/2014 cho bà Đơng Gur K'G.

Bà Đơng Gur K'G được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 348m^2 thuộc thửa 1770 và diện tích đất 301m^2 thuộc thửa 1771 tờ bản đồ 32, xã Đạ Đờn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng và tài sản gắn liền với đất, đồng thời có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

4. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, xóa điều chỉnh các đăng ký biến động đã đăng ký tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 053913 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cấp cho bà Đơng Gur K'G vào ngày 31/12/2014 đối với thửa đất 1770 có diện tích 348m^2 (trong đó có 100m^2 đất ONT, 248m^2 CLN) sang tên cho bà Nguyễn Thị L ngày 31/8/2016 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 053914 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cấp cho bà Đơng Gur K'G vào ngày 31/12/2014 đối với thửa đất 1771 có diện tích 301m^2 (trong đó có 50m^2 đất ONT, 251m^2 CLN) sang tên cho bà Nguyễn Thị L ngày 31/8/2016.

5. Về án phí: Buộc Công ty TNHH cà phê Huy G B phải chịu 97.906.000đ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Buộc bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Buộc Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã tạm nộp là 41.714.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014934 ngày 27/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng, hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu 41.414.000đ còn dư. Hoàn trả lại cho vợ chồng ông Rơ Ông Ha Th, bà Đơng Gur K'G 900.000đ tạm ứng án phí đã tạm nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0015443 ngày 30/6/2021 và số 0003364 ngày 08/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

6. Về chi phí tố tụng: Buộc Công ty TNHH cà phê Huy G B phải hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu - Chi nhánh Đà Lạt số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản là 10.285.000đ.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (28/9/2022) nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo. Riêng bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

"Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự".

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lâm Đồng (02);
- VKS nhân dân huyện Lâm Hà;
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án;

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

Trần Minh Huấn