TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số:**67**/2022/DS – ST
Ngày: 05-9-2022

"V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, Hợp đồng cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hợp đồng ủy quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Kim Sa Pha

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Phước

Ông Hà Văn Châu

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Bảo Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thúy Trang – Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 159/2021/TLST- DS ngày 11 tháng 6 năm 2021; Về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, Hợp đồng cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hợp đồng ủy quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:159/2022/QĐXXST – DS ngày 06 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số:111/2022/QĐST – DS ngày 04 tháng 8 năm 2022; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (Gọi tắt là Ngân hàng A). Địa chỉ: Số 35, Phố H, phường L, Quận K, Thành phố Hà Nội.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn*: Bà Huỳnh K – Trưởng Phòng Khách hàng cá nhân của Ngân hàng A, chi nhánh tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ: Số 05, đường T, phường A, thành phố B, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thúy L, sinh năm 1974. Đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 50, đường C, khu vực X, phường Y, thị xã Z, tỉnh Hậu Giang. Địa chỉ tạm trú: Số 27, đường V, Khóm C, Phường D, thành phố E, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

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

1. Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1981. Địa chỉ: ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

2. Anh Hứa Kim P, sinh năm 1986. Địa chỉ: Số 1142/4 đường A, Khóm X, Phường Y, thành phố Z, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

3. Ông Hứa Kim Q, sinh năm 1957. Địa chỉ: Số 1142/4 đường A, Khóm X, Phường Y, thành phố Z, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt)

+ Người đại diện theo ủy quyền của ông Hứa Kim Q: Ông Nguyễn Vĩnh P – sinh năm 1983; Địa chỉ: ấp A, thị trấn C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 13/4/2021 của nguyên đơn Ngân hàng TMCP A và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Huỳnh K trình bày ý kiến:*

Ngân hàng A – Chi nhánh Sóc Trăng với bà Nguyễn Thị Thúy L có thỏa thuận, ký kết các hợp đồng tín dụng như sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 412/2019/11524920/HĐTD ngày 22-11-2019; Ngân hàng cho bà L vay số tiền 1.300.000.000 đồng, mục đích vay để mua đất ở, lãi suất cho vay 12%/năm, lãi suất quá hạn là 150% x lãi suất trong hạn, thời hạn cho vay 240 tháng, kỳ hạn trả nợ gốc và lãi theo phân kỳ vào ngày 10 hàng tháng. Sau khi vay số tiền nêu trên thì bà L đã thanh toán được số tiền vốn vay là 32.400.000 đồng, còn nợ lại tiền vốn vay là 1.267.600.000 đồng, tiền lãi tạm tính của khoản vay này đến ngày 11/4/2021 trong hạn là 140.029.940 đồng, lãi quá hạn 1.494.838 đồng, tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm thì tiền lãi trong hạn là 353.403.485 đồng, tiền lãi quá hạn là 10.112.351 đồng, tổng số tiền vốn và lãi là 1.631.115.836 đồng.

Để đảm bảo cho việc thanh toán khoản vay nêu trên, thì giữa Ngân hàng với

với bà Nguyễn Thị Thúy L thỏa thuận, ký kết hợp đồng thế chấp bất động sản số 119/2020/11524920/HĐBĐ ngày 08/5/2020. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất có diện tích 1.227,4m^2 tại thửa 1196, tờ bản đồ 4, tọa lạc tại ấp Giồng Có, xã Tham Đôn, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 103827 do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp ngày 16-4-2020.

2. Hợp đồng tín dụng số 173/2020/11524920/HĐTD ngày 13/05/2020; Ngân hàng cho bà L vay số tiền 600.000.000 đồng, mục đích cho vay mua đất ở, lãi suất cho vay 11,3%/năm, lãi suất quá hạn là 150% x lãi suất trong hạn, thời hạn cho vay 180 tháng, kỳ hạn trả nợ gốc và lãi theo phân kỳ vào ngày 10 hàng tháng. Sau khi vay số tiền nêu trên đối với khoản vay này thì bà L chưa thanh toán số tiền vốn và lãi theo hợp đồng tín dụng mà giữa hai bên đã ký kết, tính đến thời điểm hiện nay bà L còn nợ lại số tiền vốn vay là 600.000.000 đồng, tiền lãi tạm tính của khoản vay này đến ngày 11/4/2021 trong hạn là 62.041.644 đồng, tiền lãi quá hạn là 860.224 đồng, tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm thì tiền lãi trong hạn là 157.147.397 đồng, tiền lãi quá hạn là 5.819.283 đồng, tổng số tiền vốn là 762.966.680 đồng.

3. Hợp đồng tín dụng số 174/2020/11524920/HĐTD ngày 13/05/2020; Ngân hàng cho bà L vay số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), mục đích vay tiêu dùng, lãi suất cho vay 11,3%/năm, lãi suất quá hạn là 150% x lãi suất trong hạn, thời hạn cho vay 96 tháng, kỳ hạn trả nợ gốc và lãi theo phân kỳ vào ngày 10 hàng tháng. Sau khi vay số tiền nêu trên đối với khoản vay này thì bà L chưa thanh toán số tiền vốn và lãi theo hợp đồng tín dụng mà giữa hai bên đã ký kết, tính đến thời điểm hiện nay bà L còn nợ lại số tiền vốn vay là 200.000.000 đồng, tiền lãi tạm tính của khoản vay này đến ngày 11/4/2021 trong hạn là 20.680.548 đồng, tiền lãi quá hạn là 542.202 đồng, tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm thì tiền lãi trong hạn là 52.382.466 đồng, tiền lãi quá hạn là 3.667.912 đồng, tổng số tiền vốn là 256.050.378 đồng.

Tài sản thế chấp đảm bảo cho vay của 02 hợp đồng tín dụng nêu trên là: Quyền sử dụng đất có diện tích 2.280m^2 tại thửa 640, tờ bản đồ 4, tọa lạc tại ấp Giồng Có, xã Tham Đôn, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AI 345273 do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp ngày 24/7/2007, được hai bên thỏa thuận,

ký kết hợp đồng thế chấp bất động sản số 298/2019/11524920/HĐBĐ ngày 22/11/2019.

Tổng số tiền vốn và lãi vay của 03 hợp đồng tín dụng nêu trên tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm thì bà Nguyễn Thị Thúy L còn nợ lại Ngân hàng A, chi nhánh Sóc Trăng số tiền là 2.650.132.894 đồng. Trong đó, tiền vốn vay là 2.067.600.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 562.933.348 đồng và lãi quá hạn là 19.599.546 đồng. Ngân hàng A, chi nhánh Sóc Trăng đã tạo mọi điều kiện cho bà L thực hiện nghĩa vụ trả nợ đúng hạn theo các hợp đồng tín dụng nêu trên nhưng bà L không có thiện chí trả nợ, không hợp tác với Ngân hàng để trả số tiền vốn và lãi vay. Vì vậy, Ngân hàng A khởi kiện bà Nguyễn Thị Thúy L yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết: Buộc bà Nguyễn Thị Thúy L thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng A số tiền vốn và lãi của 03 hợp đồng tín dụng nêu trên tiền vốn vay tổng cộng là 2.067.600.000 đồng, tiền lãi trong hạn, quá hạn tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 582.532.894 đồng và tiền lãi tiếp tục phát sinh cho đến khi thanh toán xong tiền vốn, lãi vay cho Ngân hàng.

- Trường hợp bà Nguyễn Thị Thúy L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ vốn, lãi vay cho Ngân hàng thì yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp nêu trên theo các hợp đồng thế chấp tài sản mà giữa hai bên thỏa thuận, ký kết để thu hồi tiền vốn, lãi vay cho Ngân hàng. Do việc nhận tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên của Ngân hàng đối với bà Nguyễn Thị Thúy L đã được Ngân hàng kiểm tra tình trạng pháp lý tài sản thế chấp là hợp pháp, được các Văn phòng Công chứng tiến hành công chứng đúng quy định theo pháp luật, nên việc nhận thế chấp tài sản thế chấp nêu trên của Ngân hàng A với bà L phải được bảo vệ của bên thứ ba công khai, ngay tình theo quy định của pháp luật.

* Bị đơn bà Phạm Thị Thúy L được Tòa án tống đạt hợp lệ các thông báo thụ lý vụ án, thông báo thụ lý vụ án bổ sung, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do, cũng như không có văn bản trả lời ý kiến cho Tòa án biết về việc bị nguyên đơn Ngân hàng A khởi kiện, yêu cầu thanh toán số tiền vốn và lãi vay còn nợ lãi theo hợp đồng tín dụng mà giữa hai bên đã thỏa thuận, ký kết nêu trên, cũng như xử lý tài sản thế chấp mà hai bên đã ký.

* Theo đơn khởi kiện ngày 30/11/2020 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hứa Kim Q; Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa

người đại diện theo ủy quyền của ông Q là ông Nguyễn Vĩnh P trình bày ý kiến:

Ông Hứa Kim Q có một phần đất có diện tích 1.227,4m^2, thuộc thửa số 1196, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Giồng Có, xã Tham Đôn, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 16/4/2020 do ông Hứa Kim Q đứng tên chủ sử dụng đất. Vào ngày 17/4/2020, con trai của ông Q là anh Hứa Kim P cần tiền để kinh doanh nên đã mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của ông Q để cầm cố cho bà L để vay với số tiền 170.000.000 đồng, lãi suất 5.000.000 đồng/tháng, hai bên có lập văn bản *"Thỏa thuận cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*. Tuy nhiên, để nhận được số tiền vay thì bà L bắt ông Q phải đến Văn phòng Công chứng Trần Thanh Dũng ký kết hợp đồng ủy quyền giao quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Minh T, theo hợp đồng công chứng số 1533, quyển số 02, ngày 17/4/2020. Tiếp tục cùng ngày ông T đã lập và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Q cho bà L tại Văn phòng Công chứng Trần Văn Năm, theo hợp đồng được Công chứng số 2940/2020, ngày 17/4/2020. Đến ngày 22/4/2020, anh Hứa Kim P tiếp tục vay thêm của bà L số tiền 30.000.000 đồng. Sau đó, bà L đã hoàn tất các thủ tục chỉnh lý tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hứa Kim Q qua tên bà Nguyễn Thị Thúy L để thế chấp vay số tiền 1.300.000.000 đồng tại Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sóc Trăng. Đến khi anh Hứa Kim P có điều kiện chuộc lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q thì bà L cố tình né tránh không gặp mặt, nên anh P không thể chuộc lại được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả cho ông Hứa Kim Q. Vì vậy, ông Hứa Kim Q có đơn yêu cầu khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị Thúy L, yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết:

- Hủy bỏ văn bản "Thỏa thuận cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/4/2020" giữa ông và bà Nguyễn Thị Thúy L đã ký kết.

- Hủy bỏ các Hợp đồng ủy quyền được công chứng số 1533, quyển số 02, ngày 17/4/2020 của Văn phòng Công chứng Trần Thanh Dũng được xác lập, ký kết giữa ông Hứa Kim Q với ông Nguyễn Minh T; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được công chứng số 2940, quyển số 01/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 17/4/2020 tại Văn phòng Công chứng Trần Văn Năm được xác lập, ký kết giữa ông Nguyễn Minh T với bà Nguyễn Thị Thúy L; Hợp đồng sửa đổi bổ sung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được công chứng số 2941, quyển số

01/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 17/4/2020 tại Văn phòng Công chứng Trần Văn Năm được xác lập, ký kết giữa ông Nguyễn Minh T với bà Nguyễn Thị Thúy L; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 119/2020/11524929/HĐBĐ ngày 08 tháng 5 năm 2020 được công chứng số 2646, quyển số 05, ngày 11/5/2020 của Văn phòng Công chứng Ba Xuyên.

Đồng thời, ông Hứa Kim Q đồng ý liên đới với anh Hứa Kim P trả lại cho bà L số tiền vốn vay 200.000.000 đồng và tiền lãi vay từ ngày 17/4/2020 cho đến nay.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án ông Nguyễn Minh T được Tòa án tống đạt hợp lệ các thông báo thụ lý vụ án thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do, cũng như không có văn bản trả lời ý kiến cho Tòa án biết về việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hứa Kim Q có đơn yêu cầu khởi kiện (yêu cầu độc lập) đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy L có liên quan đến quyền, nghĩa vụ của ông T.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án anh Hứa Kim P trình bày ý kiến:* Do cần tiền làm ăn, kinh doanh nên vào ngày 17/4/2020, ông có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cha anh là ông Hứa Kim Q để cầm cố cho bà Nguyễn Thị Thúy L vay số tiền 200.000.000 đồng (lần 1 vay 170.000.000 đồng và lần 2 vay thêm 30.000.000 đồng), lãi suất thỏa thuận là 5.000.000 đồng/tháng, việc cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai bên có lập văn bản *"Thỏa thuận cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* nhưng bà L bắt cha anh phải đến Văn phòng Công chứng Trần Thanh Dũng ký kết hợp đồng ủy quyền giao quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Minh T. Đến khi anh có tiền chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà L không cho, cố tình né tránh. Vì vậy, anh thống nhất với yêu cầu khởi kiện của cha anh đối với bà L trình bày nêu trên và đồng ý có trách nhiệm liên đới với ông Q trả lại cho bà L số tiền vốn vay 200.000.000 đồng và tiền lãi vay từ ngày 17/4/2020 cho đến nay.

* *Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:* Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hứa Kim Q, anh Hứa Kim P đã thực hiện đầy đủ, quyền và nghĩa vụ của mình, cũng như chấp hành đúng theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và cũng như giấy

triệu tập của Tòa án; Còn bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T đều vắng mặt, chưa chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án và cũng như thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của mình. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam, buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy L có nghĩa vụ thanh toán tổng số tiền vốn và lãi vay của các hợp đồng tín dụng nêu trên tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 2.650.132.894 đồng (Trong đó, tiền vốn vay của 03 Hợp đồng tín dụng là 2.067.600.000 đồng, tiền lãi trong hạn, quá hạn tổng cộng là 582.532.894 đồng) theo nội dung các hợp đồng tín dụng mà hai bên thỏa thuận, ký kết do bà L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 7 của các hợp đồng tín dụng và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng yêu cầu bà L thanh toán tiền vốn và lãi vay là phù hợp với quy định tại điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của hợp đồng thế chấp bất động sản số 298/2019/11524920/HĐBĐ ngày 22/11/2019 được ký kết giữa Ngân hàng với bà L là phù hợp, đúng quy định của pháp luật. Riêng đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 119/2020/11524920/HĐBĐ ngày 08/5/2020 được ký kết giữa Ngân hàng với bà L thì thấy. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất có diện tích 1.227,4m^2 tại thửa 1196, tờ bản đồ 4, tọa lạc tại ấp Giồng Có, xã Tham Đôn, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 103827 do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp ngày 16-4-2020 cho ông Hứa Kim Q, được chỉnh lý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thúy L vào ngày 23/4/2020 không có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ, khi Ngân hàng nhận tài sản thế chấp này không ngay tình, không tiến hành thẩm định tài sản thế chấp theo quy định, nên không xác định được hiện trạng tài sản thế chấp ai đang quản lý, sử dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản này cũng bị vô hiệu theo quy định của pháp luật, nên yêu cầu xử lý tài sản thế chấp này của Ngân hàng không có căn cứ chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Hứa Kim Q, tuyên bố các hợp đồng nêu trên vô hiệu, buộc ông Hứa Kim Q, anh Hứa Kim P có nghĩa vụ liên đới trả lại số tiền vốn và lãi vay cho bà Nguyễn Thị Thúy L. Bởi vì, xét nội dung hợp đồng ủy quyền được ký giữa ông Hứa Kim Q vào ngày

17/4/2020; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 17/4/2020 giữa ông Nguyễn Minh T với bà Nguyễn Thị Thúy L, Hợp đồng sửa đổi bổ sung chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 17/4/2020 giữa ông Nguyễn Minh T với bà Nguyễn Thị Thúy L đối với phần quyền sử dụng đất nêu trên của ông Hứa Kim Q thì thấy, mặc dù các hợp đồng này được xác lập, ký kết được công chứng theo quy định nhưng vẫn vô hiệu do giả tạo về phương thức thanh toán, về giá trị quyền sử dụng đất thực tế với giá được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng và thực tế giữa các bên không có thanh toán tiền chuyển nhượng đất, cũng như bên ông Q không có giao đất cho bà L, nên các giao dịch này đã vô hiệu theo quy định tại các Điều 117, 122, 124, 132, 407, 398, 500 và 562 Bộ luật dân sự năm 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án ông Nguyễn Minh T vắng mặt. Xét thấy, bà L, ông T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 tham gia phiên tòa mà vẫn vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn theo quy định.

[2] Về nội dung vụ án: Ngân hàng A, chi nhánh Sóc Trăng với bà Nguyễn Thị Thúy L có thỏa thuận, ký kết các hợp đồng tín dụng số 412/2019/11524920/HĐTD ngày 22-11-2019; Ngân hàng cho bà L vay số tiền 1.300.000.000 đồng, mục đích vay để mua đất ở, lãi suất cho vay 12%/năm, lãi suất quá hạn là 150% x lãi suất trong hạn, thời hạn cho vay 240 tháng; Hợp đồng tín dụng số 173/2020/11524920/HĐTD ngày 13/05/2020; Ngân hàng cho bà L vay số tiền 600.000.000 đồng, mục đích cho vay mua đất ở, lãi suất cho vay 11,3%/năm, lãi suất quá hạn là 150% x lãi suất trong hạn, thời hạn cho vay 180 tháng; Hợp đồng tín dụng số 174/2020/11524920/HĐTD ngày 13/05/2020; Ngân hàng cho bà L vay số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), mục đích vay tiêu dùng, lãi suất cho vay 11,3%/năm, lãi suất quá hạn là 150% x lãi suất trong hạn, thời hạn cho vay 96 tháng; Các hợp đồng tín dụng này thì kỳ hạn trả nợ gốc và lãi theo phân kỳ vào ngày 10 hàng tháng. Để đảm bảo thanh toán cho việc thanh toán, thì Ngân hàng A,

chi nhánh Sóc Trăng thỏa thuận ký kết các hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên như Ngân hàng trình bày. Nhưng trong quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng thì bên vay bà L không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ vốn, lãi hàng tháng theo điều khoản thỏa thuận của các hợp đồng tín dụng đã ký giữa hai bên, nên Ngân hàng khởi kiện bà L yêu cầu thanh toán tiền vốn, lãi vay của các hợp đồng tín dụng nêu trên và xử lý tài sản bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp tài sản hai bên đã ký. Tuy nhiên, đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 1.227,4m^2, thuộc thửa số 1196, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Giồng Có, xã Tham Đôn, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 119/2020/11524920/HĐBĐ ngày 08/5/2020 giữa Ngân hàng với bà L đã ký thì ông Hứa Kim Q cho rằng là quyền sử dụng đất hợp pháp của ông đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do con ông là anh Hứa Kim P thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông cho bà L, bà L đã gian dối thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo sang tên bà L để thế chấp vay tiền của Ngân hàng, nên ông có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án xem xét hủy các giao dịch dân sự do giả tạo theo các hợp đồng nêu trên giữa các ký kết, để trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Đối với yêu cầu thanh toán số tiền vốn và lãi vay của các hợp đồng tín dụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn Ngân hàng A vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy L, có nghĩa vụ thanh toán số tiền vốn vay, lãi và trường hợp không thanh toán thì xử lý các tài sản bảo đảm là các quyền sử dụng đất theo các hợp đồng thế chấp tài sản mà hai bên thỏa thuận, ký kết. Còn bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy L không có ý kiến trả lời cho Tòa án biết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng như không có ý kiến phản đối gì đối với số tiền vốn và lãi vay còn nợ lại tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 2.650.132.894 đồng. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn đã nộp cho Tòa án và đã được Tòa án mở phiên họp công khai chứng cứ như: Các giấy đề nghị vay vốn ngày 22/11/2019, ngày 13/5/2020 của bà Nguyễn Thị Thúy L; Hợp đồng tín dụng số 412/2019/11524920/HĐTD ngày 22-11-2019; Hợp đồng tín dụng số 173/2020/11524920/HĐTD ngày 13/05/2020; Hợp đồng tín dụng số 174/2020/11524920/HĐTD ngày 13/05/2020; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 119/2020/11524920/HĐBĐ ngày 08/5/2020. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất có diện tích 1.227,4m^2 tại thửa 1196, tờ bản đồ 4, tọa lạc tại ấp

Giồng Có, xã Tham Đôn, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 103827 do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp ngày 16-4-2020; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 298/2019/11524920/HĐBĐ ngày 22/11/2019. Tài sản thế chấp đảm bảo là: Quyền sử dụng đất có diện tích 2.280m^2 tại thửa 640, tờ bản đồ 4, tọa lạc tại ấp Giồng Có, xã Tham Đôn, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AI 345273 do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp ngày 24/7/2007; Các phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất ngày 11 tháng 5 năm 2020; Các bản kê tính lãi.... và các tài liệu chứng cứ khác. Các tài liệu, chứng cứ này đều thể hiện nội dung bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy L có vay số tiền 1.300.000.000 đồng; 600.000.000 đồng và 200.000.000 đồng tương ứng các hợp đồng tín dụng nêu trên của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu Tư và phát triển Việt Nam (BIDV), chi nhánh Sóc Trăng, bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy L có ký tên và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà L không phản đối yêu cầu khởi kiện, cũng như các tài liệu chứng cứ của nguyên đơn cung cấp cho Tòa án, nên đây là những tình tiết sự thật, không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy L có vay và còn nợ lại Ngân hàng A chi nhánh Sóc Trăng số tiền vốn vay của 03 Hợp đồng tín dụng nêu trên tổng cộng là 2.067.600.000 đồng và tiền lãi trong hạn, quá hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 582.532.894 đồng.

Do bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy L đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền vốn, lãi hàng tháng theo quy định tại Điều 4 về điều khoản và điều kiện vay văn bản đính kèm của các Hợp đồng tín dụng nêu trên mà giữa hai bên đã thỏa thuận, ký kết. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng A đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy L về việc thanh toán tiền vốn và lãi vay của 03 Hợp đồng tín dụng nêu trên là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ.

[3.2] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

[3.2.1] Xét, đối với tài sản thế chấp bảo đảm cho vay của 02 hợp đồng tín dụng Hợp đồng tín dụng số 173/2020/11524920/HĐTD ngày 13/05/2020 và Hợp đồng tín dụng số 174/2020/11524920/HĐTD ngày 13/05/2020 là quyền sử dụng đất có diện tích 2.280m^2 tại thửa 640, tờ bản đồ 4, tọa lạc tại ấp Giồng Có, xã Tham Đôn, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AI 345273 do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp ngày 24/7/2007, được chỉnh lý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thúy L vào ngày 21/11/2019 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 298/2019/11524920/HĐBĐ ngày 22/11/2019 có công chứng và đăng ký thế chấp với Cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền, về nội dung và hình thức là đảm bảo đúng quy định. Đồng thời, tài sản thế chấp quyền sử dụng đất có diện tích 2.280m^2, tại thửa 640 nêu trên hiện do bên thế chấp bà Nguyễn Thị Thúy L đang quản lý, sử dụng. Do bên thế chấp tài sản là bà Nguyễn Thị Thúy L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và vi phạm quy định tại Điều 9 của Hợp đồng thế chấp nêu trên nên bên nhận thế chấp là Ngân hàng A được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định để thu hồi tiền vốn và lãi vay của 02 Hợp đồng tín dụng 173/2020/11524920/HĐTD ngày 13/05/2020 và Hợp đồng tín dụng số 174/2020/11524920/HĐTD ngày 13/05/2020. Vì vậy, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn Ngân hàng A đối với hợp đồng thế chấp bất động sản số 298/2019/11524920/HĐBĐ ngày 22/11/2019 là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.2.2] Xét, đối với tài sản thế chấp bảo đảm của Hợp đồng tín dụng số 412/2019/11524920/HĐTD ngày 22-11-2019 là quyền sử dụng đất có diện tích 1.227,4m^2 tại thửa 1196, tờ bản đồ 4, tọa lạc tại ấp Giồng Có, xã Tham Đôn, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 103827 do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp ngày 16-4-2020 cho ông Hứa Kim Q, được chỉnh lý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thúy L ngày 23/4/2020 theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 119/2020/11524920/HĐBĐ ngày 08/5/2020 thì thấy, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên bà L thế chấp cho Ngân hàng A để bảo đảm cho khoản vay số tiền 1.300.000.000 đồng nhưng thực tế quyền sử dụng đất này do chủ đất gốc là ông Hứa Kim Q đang quản lý, sử dụng và ông Q cho rằng bà L đã hợp thức hóa chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông sang tên bà L bằng các giao dịch dân sự giả tạo để vay tiền Ngân hàng A, nên ông Q có yêu cầu độc lập hủy bỏ các giao dịch dân sự giả tạo này, nên đối với yêu cầu xử tài sản thế chấp này sẽ được Hội đồng xét xử xem xét trong phần yêu cầu độc lập của ông Hứa Kim Q.

[4]. Xét yêu cầu độc lập của ông Hứa Kim Q:

[4.1] Xét thấy, Hợp đồng ủy quyền được công chứng số 1533, quyển số 02,

ngày 17/4/2020 của Văn phòng Công chứng Trần Thanh Dũng được xác lập, ký kết giữa ông Hứa Kim Q với ông Nguyễn Minh T là giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che dấu giao dịch dân sự thỏa thuận cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/4/2020 giữa ông Hứa Kim Q với bà Nguyễn Thị Thúy L để bà L cho ông Q và anh Hứa Kim P vay số tiền 200.000.000 đồng. Bởi lẽ, giữa ông Hứa Kim Q với ông Nguyễn Minh T không có quan hệ thân tộc hoặc bạn bè, làm ăn kinh doanh chung thì không có lý do gì để ông Q tự nguyện giao tài sản là quyền sử dụng đất của mình cho ông T toàn quyền định đoạt và trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án thì ông T cũng không có ý kiến gì phản đối với các yêu cầu độc lập của ông Q và cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh đảm bảo quyền lợi hợp pháp của ông T. Do đó, có đủ căn cứ để xác định Hợp đồng ủy quyền ngày 17/4/2020 được xác lập giữa ông Q với ông T bị vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4.2] Xét nội dung tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được công chứng số 2940, quyển số 01/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 17/4/2020 tại Văn phòng Công chứng Trần Văn Năm được xác lập, ký kết giữa ông Nguyễn Minh T với bà Nguyễn Thị Thúy L và Hợp đồng sửa đổi bổ sung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được công chứng số 2941, quyển số 01/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 17/4/2020 tại Văn phòng Công chứng Trần Văn Năm được xác lập, ký kết giữa ông Nguyễn Minh T với bà Nguyễn Thị Thúy L thì thấy việc thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 1.227,4m^2 tại thửa 1196, tờ bản đồ 4, tọa lạc tại ấp Giồng Có, xã Tham Đôn, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 103827 do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp ngày 16-4-2020 cho ông Hứa Kim Q do ông Nguyễn Minh T làm người đại diện theo ủy quyền của ông Q nhưng hợp đồng ủy quyền được xác lập, ký kết giữa ông Q với ông T bị vô hiệu như nhận định tại mục [4.1], nên ông Nguyễn Minh T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Q cho bà Nguyễn Thị Thúy L là không đúng theo quy định tại Điều 500 và khoản 2 Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015 và quy định của pháp luật đất đai năm 2013, do ông Nguyễn Minh T không phải là người có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất 1196 nêu trên, nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng sửa đổi bổ sung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được xác lập giữa ông T với bà L cũng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự.

Đối với hậu quả pháp lý của các giao dịch dân sự này bị vô hiệu được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án thì bà Nguyễn Thị Thúy L, ông Nguyễn Minh T đều vắng mặt, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và không có yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết hậu quả pháp lý của các giao dịch dân sự này bị vô hiệu, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, khi nào có phát sinh tranh chấp giữa bà L với ông T thì được giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[4.3] Xét yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp bất động sản số 119/2020/11524929/HĐBĐ ngày 08 tháng 5 năm 2020 được công chứng số 2646, quyển số 05, ngày 11/5/2020 của Văn phòng Công chứng Ba Xuyên được thỏa thuận ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thúy L với Ngân hàng A, chi nhánh Sóc Trăng thì thấy, mặc dù hợp đồng thế chấp thế chấp được xác lập giữa hai bên có đăng ký thế chấp với Cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền, về nội dung và hình thức là đảm bảo đúng quy định nhưng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 1.227,4m^2 tại thửa 1196 nêu trên là tài sản hợp pháp của ông Hứa Kim Q và hiện ông Q đang quản lý, sử dụng. Còn bà Nguyễn Thị Thúy L chỉ hợp thức hóa chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hứa Kim Q sang tên bà L để thế chấp vay tiền của Ngân hàng bằng các giao dịch dân sự giả tạo nêu trên, được Hội đồng xét xử xác định vô hiệu như nhận định, phân tích tại mục [4.1] và [4.2] và tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn Ngân hàng A cho rằng việc thỏa thuận, ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên với bà L thì Ngân hàng có thẩm định tài sản thế chấp theo quy trình nội bộ của Ngân hàng A quy định, đã kiểm tra tính hợp pháp của tài sản thế chấp, bà L là người có quyền sử dụng đất hợp pháp, các hợp đồng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L với ông Q đều được công chứng theo quy định, nên Ngân hàng A nhận thế chấp quyền sử dụng đất này của bà L là ngay tình, cần được bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình nếu hợp đồng thế chấp tài sản này vô hiệu. Tuy nhiên, Ngân hàng không thẩm định tài sản thế chấp nêu trên theo quy định tại Điều 17 của Thông tư 39/2016/TT – NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng..., không biết quyền sử dụng đất bà L thế chấp là của ông Hứa Kim Q đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất và Ngân hàng A cũng không đưa ra được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh việc ký hợp đồng thế chấp,

nhận thế chấp tài sản quyền sử dụng đất nêu trên của bà L công khai, ngay tình để được bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu theo Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp bất động sản số 119/2020/11524929/HĐBĐ ngày 08 tháng 5 năm 2020 được công chứng số 2646, quyển số 05, ngày 11/5/2020 của Văn phòng Công chứng Ba Xuyên được thỏa thuận ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thúy L với Ngân hàng A, chi nhánh Sóc Trăng của ông Hứa Kim Q là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận. Đồng thời, các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, như yêu cầu thanh toán số tiền vốn, lãi vay của nguyên đơn Ngân hàng A được Hội đồng xét xử chấp nhận như nhận định tại mục [3.1], nên cần buộc Ngân hàng A giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L để bà L giao trả lại cho ông Hứa Kim Q và ông Q thực hiện việc đăng ký xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

[4.4] Xét yêu cầu hủy bỏ văn bản "Thỏa thuận cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/4/2020" giữa ông Hứa Kim Q và bà Nguyễn Thị Thúy L, thì thấy đây là giao dịch dân sự bị che dấu bởi giao dịch Hợp đồng ủy quyền ngày 17/4/2020 giữa ông Hứa Kim Q với ông Nguyễn Minh T. Đến thời điểm hiện nay phía ông Hứa Kim Q, anh Hứa Kim P vẫn chưa thanh toán số tiền nhận cầm cố 200.000.000 đồng cho bà L và đồng thời bà L đã chuyển tên, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hứa Kim Q sang tên bà L để thế chấp vay tiền Ngân hàng A và Hội đồng xét xử nhận định tại các mục [4.1], [4.2] và [4.3] nêu trên, nên giao dịch cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông Q với bà L vẫn vô hiệu. Đồng thời, tại phiên tòa người đại diện của ông Hứa Kim Q và anh Hứa Kim P đồng ý liên đới thanh toán số tiền đã nhận của bà L 200.000.000 đồng và trả tiền lãi theo quy định. Xét thấy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của hai bên nên cần buộc hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể buộc ông Q, anh P có nghĩa vụ liên đới thanh toán số tiền vốn vay 200.000.000 đồng và tiền lãi suất theo quy định là: 200.000.000 đồng x lãi 20%/năm x 02 năm 04 tháng 20 ngày (ngày 17/4/2020 đến ngày xét xử) là 95.555.555 đồng. Tổng cộng số tiền là 295.555.555 đồng. Còn đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hứa Kim Q do đã bị chỉnh lý, sang tên qua tên bà Nguyễn Thị Thúy L, hiện đang thế chấp vay tiền Ngân hàng A, chi nhánh Sóc Trăng nhưng các giao dịch chuyển nhượng, thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên…bị vô hiệu, nên ông Hứa Kim Q được quyền đăng ký, kê khai xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất của ông nêu trên theo quy định của pháp luật đất đai, khi bản án có hiệu lực pháp luật như nhận định tại mục [4.3].

[4.5] Như đã nhận định tại mục [4] nêu trên. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn xử lý tài sản thế chấp bảo đảm của Hợp đồng tín dụng số 412/2019/11524920/HĐTD ngày 22-11-2019 là quyền sử dụng đất có diện tích 1.227,4m^2 tại thửa 1196, tờ bản đồ 4, tọa lạc tại ấp Giồng Có, xã Tham Đôn, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng là không có căn cứ, không được hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí sơ thẩm và chi phí thẩm định tài sản: Áp dụng khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 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, lệ phí Tòa án;

[5.1] Bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng A được chấp nhận theo quy định số tiền là 85.002.658 đồng và án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng theo quy định do yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận.

[5.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hứa Kim Q, anh Hứa Kim P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch do phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền vốn và lãi cho bà Nguyễn Thị Thúy L theo quy định số tiền là 14.777.777 đồng. Tuy nhiên, ông Hứa Kim Q thuộc đối tượng người cao tuổi, nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định.

[5.3] Nguyên đơn Ngân hàng A không phải chịu án phí do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận, nên được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5.4] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Số tiền thẩm định, định giá lần 1 là 11.900.000 đồng và lần 2 là 990.000 đồng, tổng cộng là 12.890.000 đồng do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng A và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hứa Kim Q được chấp nhận, nên bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy L phải chịu chi phí thẩm định, định giá theo quy định tại khoản 1 Điều 156 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Do ông Hứa Kim Q dự nộp số tiền chi phí tố tụng 11.900.000 đồng nên bà Nguyễn Thị Thúy L có nghĩa vụ nộp lại số tiền này để hoàn trả lại cho ông Q và nguyên đơn Ngân hàng A dự nộp số

tiền 990.000 đồng nên bà Nguyễn Thị Thúy L có nghĩa vụ nộp lại số tiền này để hoàn trả lại cho Ngân hàng A.

[6] Ý kiến phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa về việc chấp hành pháp luật tố tụng của thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự, cũng như quan điểm về nội dung giải quyết vụ án là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 156; khoản 1 Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1,3 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án;

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

Căn cứ các Điều 122, 124, 131, 133, 317, 318, 320, 321, 323, 398, 407, 463, 466, 468, 500 và 502 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng A đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy L về việc thanh toán số tiền vốn, lãi vay và xử lý tài sản thế chấp.

1.1. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy L có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng A số tiền vốn và lãi vay của các Hợp đồng tín dụng số 412/2019/11524920/HĐTD ngày 22-11-2019; Hợp đồng tín dụng số 173/2020/11524920/HĐTD ngày 13/05/2020; Hợp đồng tín dụng số 174/2020/11524920/HĐTD ngày 13/05/2020 với tổng cộng là 2.650.132.894 đồng (Trong đó, tiền vốn vay là 2.067.600.000 đồng, tiền lãi trong hạn, quá hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 582.532.894 đồng).

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật, nguyên đơn Ngân hàng A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy L chậm thanh toán số tiền vốn và lãi nêu trên thì còn phải chịu thêm tiền lãi suất chậm trả theo các Hợp đồng tín

dụng nêu trên mà giữa hai bên đã thỏa thuận, ký kết tương ứng với thời gian chậm thi hành án, tính từ ngày 06/9/2022 cho đến khi hoàn tất thanh toán số tiền nêu trên.

1.2. Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật, bị đơn Nguyễn Thị Thúy L không thanh toán số tiền vốn và lãi vay nêu trên thì nguyên đơn Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 298/2019/11524920/HĐBĐ ngày 22/11/2019. Tài sản thế chấp đảm bảo là: Quyền sử dụng đất có diện tích 2.280m^2 tại thửa 640, tờ bản đồ 4, tọa lạc tại ấp Giồng Có, xã Tham Đôn, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AI 345273 do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp ngày 24/7/2007, được chỉnh lý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thúy L vào ngày 21/11/2019.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn A đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy L về việc xử lý phát mãi tài sản thế chấp của hợp đồng thế chấp bất động sản số 119/2020/11524920/HĐBĐ ngày 08/5/2020 đối với quyền sử dụng đất có diện tích 1.227,4m^2 tại thửa 1196, tờ bản đồ 4, tọa lạc tại ấp Giồng Có, xã Tham Đôn, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 103827 do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp ngày 16-4-2020 cho ông Hứa Kim Q, được chỉnh lý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thúy L ngày 23/4/2020.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hứa Kim Q đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy L.

3.1 Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền được công chứng số 1533, quyển số 02, ngày 17/4/2020 của Văn phòng Công chứng Trần Thanh Dũng được xác lập, ký kết giữa ông Hứa Kim Q với ông Nguyễn Minh T vô hiệu.

3.2 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được công chứng số 2940, quyển số 01/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 17/4/2020 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được công chứng số 2941, quyển số 01/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 17/4/2020 tại Văn phòng Công chứng Trần Văn Năm được xác lập, ký kết giữa ông Nguyễn Minh T với bà Nguyễn Thị Thúy L vô hiệu.

3.3 Hủy Hợp đồng thế chấp bất động sản số 119/2020/11524929/HĐBĐ ngày 08 tháng 5 năm 2020 được công chứng số 2646, quyển số 05, ngày 11/5/2020 của Văn phòng Công chứng Ba Xuyên được thỏa thuận ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thúy L với Ngân hàng A, chi nhánh Sóc Trăng.

- Buộc Ngân hàng A, chi nhánh Sóc Trăng giao trả lại cho ông Hứa Kim Q Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 103827 do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp ngày 16-4-2020 cho ông Hứa Kim Q, được chỉnh lý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thúy L ngày 23/4/2020, có quyền sử dụng đất có diện tích 1.227,4m^2 tại thửa 1196, tờ bản đồ 4, tọa lạc tại ấp Giồng Có, xã Tham Đôn, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

Ông Hứa Kim Q được quyền liên hệ với Cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật đất đai.

3.4 Tuyên bố giao dịch Thỏa thuận cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/4/2020 giữa ông Hứa Kim Q và bà Nguyễn Thị Thúy L là vô hiệu.

Buộc ông Hứa Kim Q, anh Hứa Kim P có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thúy L tổng số tiền là 295.555.555 đồng (Trong đó, tiền vốn vay là 200.000.000 đồng, tiền lãi là 95.555.555 đồng).

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị Thúy L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Hứa Kim Q, anh Hứa Kim P không thanh toán số tiền nêu trên cho bà L, thì ông Q, anh P còn phải chịu thêm tiền lãi suất chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

4. Về án phí sơ thẩm và chi phí thẩm định tài sản:

4.1 Bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 85.002.658 đồng và án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định số tiền là 300.000 đồng. Tổng cộng số tiền án phí dân sự sơ thẩm bà Nguyễn Thị Thúy L phải nộp là 85.302.658 đồng.

4.2 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hứa Kim Q, anh Hứa Kim P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 14.777.777 đồng. Tuy nhiên, ông Hứa Kim Q được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định, còn lại số tiền 7.388.888 đồng anh Hứa Kim P có nghĩa vụ phải chịu.

4.3 Nguyên đơn A không phải chịu án phí, nên được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp số tiền là 38.932.500 đồng theo biên lai thu số 0007951 ngày 02 tháng 6 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

4.4 Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Số tiền thẩm định, định giá là 12.890.000 đồng (Lần 1 là 11.900.000 đồng và lần 2 là 990.000 đồng) bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy L phải chịu. Do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hứa Kim Qúy dự nộp số tiền tạm ứng chi phí tố tụng 11.900.000 đồng nên bà Nguyễn Thị Thúy L có nghĩa vụ nộp lại số tiền này để hoàn trả lại cho ông Q. Nguyên đơn Ngân hàng BIDV dự nộp số tiền 990.000 đồng, nên bà Nguyễn Thị Thúy L có nghĩa vụ nộp lại số tiền này để hoàn trả lại cho Ngân hàng A.

5. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai hợp lệ theo quy định, để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo trình tự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND TP. Sóc Trăng;
- Chi cục THADS TP. Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Kim Sa Pha