

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN N
THÀNH PHỐ C**

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

Bản án số: 33/2024/DSST

Ngày: 05/02/2024

V/v: T/c HĐ chuyển nhượng QSD đất
và Hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN N**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Cao Thị Thanh Trúc**.

- *Các Hội thẩm nhân dân:* - Bà **Nguyễn Thị Mai Hồng**.

- Bà **Đỗ Thị Lệ Hằng**.

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà **Trần Thị Kiều Trang**

– Cán bộ Tòa án nhân dân quận N.

- Đại diện Viện kiểm sát quận N tham gia phiên tòa: Ông **Tô Văn**

Tông – Kiểm sát viên

Trong các ngày 30 tháng 01 và ngày 05 tháng 02 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận N, thành phố C xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 54/2023/TLST- DSST ngày 30 tháng 01 năm 2023 về việc: *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và hợp đồng tín dụng* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 1024/2023/QĐST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông **Ung Quốc T**, sinh năm 1983 và bà **Ung Thị Thu S**, sinh năm 1985.

Địa chỉ: 160G/6, tổ 12, KV 1, P. An Khánh, Q. N, Tp. C.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Phạm Thị Vũ L**, sinh năm 1979.

Địa chỉ: 129/97 Trần Vĩnh Kiết, P. A, Q. N, Tp. C.

* **Bị đơn:** Ông **Lê Thành L1**, sinh năm 1988.

HKTT: Ấp Thới Giai, xã G, huyện P, Tp. C.

Chỗ ở hiện nay: 145A/7, tổ 7, KV B, P. L, Q. B, Tp. C.

* **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu khởi kiện độc lập:**
Ngân hàng TMCP V

Địa chỉ: Tòa nhà HM Town, số 412 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, Thành phố H.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Ngô Quang T** – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền khởi kiện: Ông Nguyễn Phúc H – Chức vụ: Giám đốc Trung tâm quản lý và thu hồi nợ.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Hồng T.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc Long - (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt)**

Địa chỉ: 65AA, KDC Hồng Phát, đường Nguyễn Văn Cừ nối dài, P. An Bình, Q. N, Tp. C.

*** Các người làm chứng:**

1. Ông **Phạm Q**, sinh năm 1991.

Địa chỉ: 160G/6, tổ 12, KV 1, P. An Khánh, Q. N, Tp. C.

2. Bà **Ung Thị Thu T3**, sinh năm 1997.

Địa chỉ: 160G/6, tổ 12, KV 1, P. An Khánh, Q. N, Tp. C.

(Các đương sự đều có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện ngày 12 tháng 01 năm 2023 và quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Ung Quốc T, bà Ung Thị Thu S là bà Phạm Thị Vỹ L trình bày:**

Vợ chồng ông Ung Quốc T và bà Ung Thị Thu S có nhu cầu vay vốn ngân hàng để kinh doanh nhưng do vướng thông tin nợ xấu nên không thể thực hiện vay vốn Ngân hàng được. Do là chỗ bạn bè thân thiết nên vợ chồng ông T đã nhờ ông Lê Thành L1 đứng tên vay dùm số tiền 1.000.000.000đồng (Một tỉ đồng) tại Ngân hàng TMCP V chi nhánh C. Hai bên thỏa T1ận sau khi ông T trả hết nợ cho ngân hàng TMCP V thì ông L1 sẽ chuyển nhượng trả lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T.

Để thực hiện thỏa T1ận này, ông T và bà S đã tiến hành ký chuyển nhượng cho ông L1 thửa đất số 43, tờ bản đồ số 4, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH23951 do Ủy ban nhân dân quận N, TP C cấp ngày 31/7/2020, địa chỉ 160G, tổ 12, khu vực 1, phường An Khánh, quận N, thành phố C do ông Ung Quốc T, bà Ung Thị Thu S đứng tên chủ sử dụng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc Long công chứng cùng ngày 05/9/2020, số công chứng 1860 quyền số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD. Đến ngày 11/9/2020 thì cập nhật biến động sang tên cho ông Lê Thành L1.

Tháng 9/2020, ông L1 đã liên hệ Ngân hàng TMCP V chi nhánh C xin vay 1.000.000.000 đồng. Mục đích vay là để mua bất động sản là quyền sử dụng thửa đất số 43 và tài sản thế chấp là thửa đất 43. Được Ngân hàng chấp T1ận ông L1, ông T và Ngân hàng V ký với nhau thỏa T1ận ba bên ngày 10/9/2020 về việc cho vay mua bất động sản thế chấp bằng bất động sản mua. Đồng thời tiến hành ký hợp đồng tín dụng số 0062000025100 ngày 10/9/2022 giữa Ngân hàng V với ông L1. Số tiền vay 1.000.000.000đồng được Ngân hàng giải ngân vào tài khoản của ông T.

Từ khi vay vốn toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi phát sinh từ hợp đồng vay của ông L1 với Ngân hàng V đều do ông T thanh toán. Ông T đã nhờ ông Phạm Q chuyển khoản cho ông L1 hàng tháng vào tài khoản cá nhân của ông L1.

Đến nay, do có nhu cầu lấy lại tài sản đã thế chấp để phục vụ kinh doanh nên ông T đã chuẩn bị đủ số tiền để trả tất nợ cho Ngân hàng V, ông T đề nghị ông L1 hỗ trợ làm thủ tục tất nợ, nhận lại tài sản đã thế chấp từ Ngân hàng V và chuyển nhượng lại quyền sử dụng thửa đất số 43 cho vợ chồng ông T nhưng ông L1 không thực hiện. Do vậy ông T, bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân quận N giải quyết:

1. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc Long ngày 05/9/2020, số công chứng 1860, quyển số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là ông Ung Quốc T, bà Ung Thị Thu S và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Thành L1, tài sản chuyển nhượng là thửa đất số 43, tờ bản đồ số 4, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH23951, do Ủy ban nhân dân quận N, TP C cấp ngày 31/7/2020.

2. Ông Ung Quốc T, bà Ung Thị Thu S đồng ý thanh toán cho Ngân hàng V toàn bộ dư nợ phát sinh từ hợp đồng vay số 0062000025100 ký ngày 10/9/2022 giữa Ngân hàng V với ông Lê Thành L1. Sau khi ông Ung Quốc T và bà Ung Thị Thu S đã thanh toán tất nợ, Ngân hàng V có nghĩa vụ giải chấp tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 43 cho ông Ung Quốc T và bà Ung Thị Thu S.

3. Sau khi ông Ung Quốc T và bà Ung Thị Thu S đã thanh toán xong nghĩa vụ trả nợ và được Ngân hàng V giải chấp tài sản thế chấp, yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N có trách nhiệm cập nhật thay đổi biến động thông tin người có quyền sử dụng thửa đất số 43 cho ông Ung Quốc T, bà Ung Thị Thu S.

*** Bị đơn ông Lê Thành L1 trình bày:** Vào ngày 05 tháng 9 năm 2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc Long ông L1 có nhận chuyển nhượng của ông Ung Quốc T và bà Ung Thị Thu S 01 QSD thửa đất số 43, tờ bản đồ số 4, diện tích 72m². Đất tọa lạc KV 1, đường Nguyễn Văn Cừ, P. An Khánh, Q. N, Tp. C. Trên đất có căn nhà cấp 4. Giá chuyển nhượng là 1.700.000.000đồng. Tuy nhiên giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ 100.000.000đồng. Ông đã giao đủ cho vợ chồng ông T toàn bộ số tiền 1.700.000.000đồng, cụ thể tiền đặt cọc đã giao là 700.000.000đồng và tiền ông thế chấp QSD đất này để vay Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh C số tiền 1.000.000.000đồng. Số tiền vay Ngân hàng giải ngân chuyển thẳng vào tài khoản cá nhân của ông T. Do ông và ông T cùng Q hùn vốn Thành L1 Công ty Hiệp Thành chuyên về ép cọc, trụ sở công ty đặt tại thửa đất 43. Do là chỗ anh em thân thiết nên ông để căn nhà cho vợ chồng ông T ở. Thời gian sau 02 bên đã bất hòa, ông không còn làm ở công ty, ông muốn rút cổ phần và muốn lấy lại vốn nhưng ông T nói nhà của ông T nên không trả. Tiền trả vốn lãi hàng tháng cho Ngân hàng là do ông trả. Đối với các khoản tiền mà Q chuyển vào tài khoản của ông là tiền Q trả lương cho ông và trả tiền lãi ông hùn vốn vào Công ty Hiệp Thành. Nhà, đất này là do ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T, ông đã trả tiền đầy đủ cho ông T. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu khởi kiện độc LẬP Ngân hàng TMCP V (BVB) ông Nguyễn T trình bày:** Ngân hàng TMCP V và ông Lê Thành L1 ký hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số

0062000025100 ngày 10/09/2020 và giấy đề nghị kiêm hợp đồng thương mại cấp thẻ tín dụng số 00620000515TD ngày 24/09/2020, chi tiết như sau: Hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0062000025100 ngày 10/09/2020. Số tiền vay là: 1.000.000.000 đồng. Mục đích vay là mua BĐS thửa đất số 43, tờ bản đồ 04 địa chỉ Khu vực 1, đường Nguyễn Văn Cừ, phường An Khánh, quận N, Tp. C; Thời hạn vay: 300 tháng (Từ ngày 11/09/2020 đến ngày 11/09/2045); Lãi suất cho vay: Cụ thể theo giấy nhận nợ.

Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng số 00620000515TD ngày 24/9/2020 theo đó BVB đã cấp hạn mức tín dụng cho ông Lê Thành L1 là 30.000.000 đồng.

BVB đã giải ngân khoản vay cho ông Lê Thành L1 với tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng, theo giấy nhận nợ số: 0062000025100001 ngày 11/09/2020 số tiền giải ngân là 1.000.000.000 đồng; Lãi suất cho vay: Lãi suất ưu đãi 12 tháng đầu kể từ ngày giải ngân là 9,39%/năm.

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho các khoản vay, thẻ tín dụng nêu trên, ông Lê Thành L1 đã ký với BVB hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0062000026000 ngày 14/09/2020, số công chứng: 9537, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HDGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Đình. Tài sản thế chấp là QSD thửa đất số 43, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CU 682896, số vào sổ cấp GCN: CH23951 do UBND Quận N, TP C cấp ngày 31/07/2020, cập nhật điều chỉnh chủ sở hữu ngày 11/09/2020.

Trong quá trình vay vốn ông Lê Thành L1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo các cam kết thỏa T1ận mà hai bên đã ký kết. BVB đã nhiều lần liên hệ làm việc, đôn đốc yêu cầu ông L1 thực nghĩa vụ thanh toán khoản nợ. Nhưng cho đến nay, ông Lê Thành L1 vẫn không trả hết nợ cho BVB.

Tạm tính đến hết ngày 15/03/2023 ông Lê Thành L1 còn nợ BVB tổng số tiền là: 971.377.801 đồng, trong đó:

- Hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0062000025100 ngày 10/09/2020, chi tiết như sau: Nợ gốc: :909.981.983 đồng; Lãi trong hạn: 31.128.621 đồng; Lãi chậm trả lãi: 258.153 đồng; Lãi quá hạn: 168.638 đồng. Tổng cộng: 941.537.395 đồng

- Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng số 00620000515TD ngày 24/09/2020: Gốc: 28.951.053 đồng; Lãi: 889.353 đồng. Tổng cộng: 29.840.406 đồng

Ngân hàng TMCP V khởi kiện yêu cầu:

1. Buộc ông Lê Thành L1 phải thanh toán ngay cho BVB tổng số tiền tạm tính đến ngày 15/03/2023 là: 971.377.801 đồng.

2. Buộc ông Lê Thành L1 phải chịu toàn bộ số tiền lãi phát sinh kể từ ngày 16/03/2023 theo mức lãi suất được quy định trong hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0062000025100 ngày 10/09/2020, Giấy nhận nợ số: 0062000025100001 ngày 11/09/2020 và giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng doanh nghiệp số 0122000011700 ngày 28/12/2020 cho đến khi trả hết nợ.

3. Trường hợp ông Lê Thành L1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ tổng nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP V được quyền yêu cầu cơ quan

có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0062000026000 ngày 14/09/2020.

4. Trường hợp số tiền T1 được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ thanh toán hết nợ tại BVB thì ông Lê Thành L1 vẫn tiếp tục nghĩa vụ trả hết nợ còn thiếu cho BVB.

5. Buộc ông Lê Thành L1 phải chịu toàn bộ chi phí phát sinh trong quá trình tố tụng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đại diện Ngân hàng yêu cầu ông Lê Thành L1 trả khoản nợ cá nhân tính đến ngày 30/01/2024 là 1.061.064.476đồng (Trong đó vốn 909.981.983đồng; lãi trong hạn là 138.831.469đồng; lãi quá hạn là 4.845.262đồng; lãi phạt chậm lãi là 7.405.762đồng) và khoản nợ thế tín dụng là 43.275.865đồng.

Quan điểm đại diện Viện kiểm sát:

- Về việc T theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: là phù hợp quy định pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án:

+ Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ung Quốc T và bà Ung Thị Thu S: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được theo số công chứng 1860 quyển số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc Long giữa ông Ung Quốc T, bà Ung Thị Thu S và ông Lê Thành L1 là vô hiệu.

+ Yêu cầu khởi kiện độc LẬP của Ngân hàng TMCP V là có căn cứ nên đề nghị chấp nhận.

Do khoản nợ vay cá nhân tại Ngân hàng TMCP V theo hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0062000025100 ngày 10/09/2020 là do ông T, bà S sử dụng nên cần buộc ông T, bà S chịu trách nhiệm trả khoản nợ này cho Ngân hàng.

Sau khi ông T, bà S hoàn tất toán xong khoản vay, Ngân hàng TMCP V có trách nhiệm giải chấp tài sản thế chấp là QSD thửa đất số 43 cho ông T, bà S. Ông T, bà S được quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để xin cấp lại giấy chứng nhận QSD thửa đất 43.

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận QSD thửa đất 43 cho ông T, bà S.

Trường hợp ông T, bà S không trả được nợ, Ngân hàng TMCP V được quyền xử lý tài sản thế chấp để T1 hồi nợ.

Đối với khoản nợ vay thế tín dụng, do ông T, bà S tự nguyện trả cho Ngân hàng TMCP V nên ghi nhận sự tự nguyện này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn ông Ung Quốc T, bà Ung Thị Thu S và yêu cầu khởi kiện độc LẬP của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP V (BVB). Xét đây là quan hệ: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và hợp đồng tín dụng*” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và T1ộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về thủ tục tố tụng: Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa các bên được thực hiện ở quận N. Nên việc Tòa án quận N thụ lý giải quyết vụ kiện là đúng quy định tại điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về căn cứ khởi kiện:

[3.1] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ung Quốc T, bà Ung Thị Thu S về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông Lê Thành L1:*

Vào ngày 05/9/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc Long, ông Ung Quốc T và bà Ung Thị Thu S ký chuyển nhượng cho ông Lê Thành L1 quyền sử dụng thửa đất 43, diện tích 72m², theo sổ công chứng 1860, quyển số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD. Đến ngày 11/9/2020 thì cập nhật chỉnh lý sang tên ông Lê Thành L1.

Ông T trình bày, do nhu cầu cần vốn làm ăn nhưng vì vướng nợ xấu nên không tự vay vốn Ngân hàng được. Do là chỗ thân thiết nên nhờ Lê Thành L1 đứng tên vay dùm. Để thực hiện thỏa T1ận này ông T, bà S ký chuyển nhượng thửa đất trên cho ông L1. Ông L1 đã liên hệ Ngân hàng TMCP V chi nhánh C xin vay 1.000.000.000đồng. Mục đích vay là để mua bất động sản là thửa đất số 43 và tài sản thế chấp là thửa đất 43. Được Ngân hàng chấp T1ận ông L1, ông T và Ngân hàng V ký với nhau thỏa T1ận ba bên ngày 10/9/2020 về việc cho vay mua bất động sản thế chấp bằng bất động sản mua. Đồng thời tiến hành ký hợp đồng tín dụng số 0062000025100 ngày 10/9/2022 giữa Ngân hàng V với ông L1. Số tiền vay 1.000.000.000đồng được Ngân hàng giải ngân vào tài khoản của ông T. Vợ chồng ông T là người sử dụng vốn vay. Tiền lãi vốn hàng tháng cũng là do ông ứng của Công ty Hiệp Thành chuyển cho ông L1 đóng. Đối với biên nhận cọc ký 02 lần là 700.000.000đồng, ông chỉ ký chứ không nhận tiền của ông L1, mục đích là để hợp thức hóa hồ sơ vay vốn.

Bị đơn ông Lê Thành L1 không đồng ý lời trình bày của ông T. Ông cho rằng ông nhận chuyển nhượng thửa đất 43 là thật. Tổng giá trị chuyển nhượng là 1.700.000.000đồng, trong đó ông T nhận cọc 02 lần là 700.000.000đồng, số tiền 1.000.000.000đồng còn lại Ngân hàng V chuyển vào tài khoản cá nhân của ông T. Tiền trả hàng tháng cho Ngân hàng V là tiền của ông ứng từ Công ty Hiệp Thành chứ không phải của ông T chuyển cho ông. Ông không chấp T1ận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà S.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Với các chứng cứ được Tòa án T1 thập cùng với lời trình bày của các đương sự có cơ sở xác định ông T, bà S có ký chuyển nhượng thửa đất 43 cho ông L1. Hiện thửa đất này được ông L1 thế chấp vay số tiền 1.000.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP V. Số tiền 1.000.000.000 đồng được giải ngân chuyển vào tài khoản của ông T và ông T là người sử dụng số tiền này. Ông T cho rằng tiền vốn và lãi hàng tháng trả cho Ngân hàng V đều do ông ứng tiền của Công ty Hiệp Thành chuyển cho ông L1 đóng. Lời trình bày của ông T được ông Phạm Q và bà Ung Thị Thu T3 là giám đốc và kế toán Công ty Hiệp Thành xác nhận. Q và T3 cũng có biết việc ông T nhờ ông L1 đứng tên vay dùm tiền ở Ngân hàng.

Thực tế sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, thửa đất 43 và nhà trên đất vẫn do vợ chồng ông T quản lý sử dụng cho đến nay. Ông L1 không phát sinh tranh chấp về vấn đề này.

Đối với chứng cứ ông T cung cấp là 03 đoạn ghi âm cuộc nói chuyện của ông T và ông L1. Tại kết luận giám định số 6251/KL-KTHS ngày 12/12/2023 của Phân viện khoa học hình sự Bộ Công an tại Thành phố H xác nhận không phát hiện thấy dấu vết cắt ghép, chỉnh sửa nội dung hội thoại trong 03 file âm thanh mẫu cần giám định. Căn cứ theo nội dung bản dịch kèm theo kết luận giám định số 6251/KL-KTHS ngày 12/12/2023 thể hiện rõ có việc ông T nhờ ông L1 đứng vay Ngân hàng dùm.

Với các chứng cứ nêu trên đủ căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng QSD thửa đất 43 là giả tạo nên xác định hợp đồng chuyển nhượng theo số công chứng 1860, quyển số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Ung Quốc T, bà Ung Thị Thu S và ông Lê Thành L1 là vô hiệu.

Lẽ ra hợp đồng vô hiệu các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nhưng do thửa đất 43 hiện đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP V. Việc thế chấp nằm trong kế hoạch của ông T. Nên mặc dù hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu nhưng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0062000026000 ngày 14/09/2020 giữa Ngân hàng TMCP V và ông Lê Thành L1 vẫn có hiệu lực.

[3.2] *Xét yêu cầu khởi kiện độc LẬP của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu khởi kiện độc LẬP Ngân hàng TMCP V (BVB) về việc yêu cầu ông Lê Thành L1 trả số nợ đã vay.*

Ngân hàng TMCP V và ông Lê Thành L1 ký hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0062000025100 ngày 10/09/2020, chi tiết như sau: Hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0062000025100 ngày 10/09/2020. Số tiền vay là 1.000.000.000 đồng. Mục đích vay là mua BĐS thửa đất số 43; Thời hạn vay 300 tháng; Lãi suất cho vay: Cụ thể theo giấy nhận nợ.

Ngoài ra vào ngày 24/09/2020 BVB và ông Lê Thành L1 đã ký giấy đề nghị kèm hợp đồng cấp thẻ tín dụng số 00620000515TD, theo đó BVB đã cấp hạn mức tín dụng cho ông Lê Thành L1 là 30.000.000 đồng.

BVB đã giải ngân khoản vay cho ông Lê Thành L1 với tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng theo giấy nhận nợ số: 0062000025100001 ngày 11/09/2020; Lãi suất cho vay: Lãi suất ưu đãi 12 tháng đầu kể từ ngày giải ngân là 9,39%/năm.

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho các khoản vay, thế tín dụng nêu trên, ông Lê Thành L1 đã ký với BVB hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0062000026000 ngày 14/09/2020, số công chứng: 9537, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HDGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Đình. Tài sản thế chấp là QSD thửa đất số 43, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CU 682896, sổ vào sổ cấp GCN: CH23951 do UBND Quận N, TP C cấp ngày 31/07/2020, cập nhật điều chỉnh chủ sở hữu ngày 11/09/2020.

Trong quá trình vay vốn ông Lê Thành L1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo các cam kết thỏa T1ận mà hai bên đã ký kết. Tính đến ngày 30/01/2024 khoản nợ cá là 1.061.064.476 (Trong đó vốn 909.981.983đồng; lãi trong hạn là 138.831.469đồng; lãi quá hạn là 4.845.262đồng; lãi phạt chậm lãi là 7.405.762đồng) và khoản nợ thế tín dụng là 43.275.865đồng. Ngân hàng yêu cầu ông L1 trả số tiền này và trả lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi tắt nợ. Trường hợp ông L1 không trả nợ Ngân hàng yêu cầu được phát mãi tài sản thế chấp để T1 hồi nợ.

Ông T, ông L1 đều thừa nhận khoản vay và đồng ý trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP V.

Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù ông Lê Thành L1 là người đứng tên hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp. Như đã nhận định tại phần [3.1] khoản vay là ông L1 đứng vay dùm ông T, ông T là người sử dụng tiền vay. Tài sản thế chấp cũng là của ông T. Do vậy để đảm bảo giải quyết triệt để các mối quan hệ cần buộc ông T, bà S trả số nợ này cho Ngân hàng. Trường hợp ông T, bà S không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP V có quyền xử lý tài sản thế chấp để T1 hồi nợ.

Đối với khoản vay thế tín dụng, do ông T tự nguyện trả số nợ vay này cho Ngân hàng nên ghi nhận sự tự nguyện này. Trường hợp sau khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ ông T được quyền khởi kiện để yêu cầu ông L1 trả lại khoản tiền này.

[3.3] Trường hợp ông T, bà S tắt toán được khoản vay, Ngân hàng TMCP V có trách nhiệm giải chấp tài sản thế chấp là thửa đất 43 cho ông T, bà S. Ông T, bà S được quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để xin cấp lại giấy chứng nhận QSD thửa đất 43 theo quy định pháp luật.

[4] Về chi phí thẩm định tài sản là 5.500.000đồng do ông T tạm ứng. Do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận nên ông L1 phải chịu chi phí này.

[5] Về chi phí giám định số tiền là 5.600.000đồng do ông Ung Quốc T tạm ứng. Do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận nên ông L1 phải chịu chi phí này.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận nên ông L1 phải chịu án phí theo quy định. Ông T, bà S phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện độc LẬP của Ngân hàng TMCP V.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, 35, 147, 157, 158, 161; 227 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 117; 122; 124; 131; 317; 319; 320; 323 Bộ luật dân sự 2015;

Điều 91, 94, 95 Luật của các tổ chức tín dụng;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Tuyên án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ung Quốc T, bà Ung Thị Thu S.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 43, diện tích 72m², theo số công chứng 1860, quyền số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc Long giữa ông Ung Quốc T, bà Ung Thị Thu S và ông Lê Thành L1 là vô hiệu.

Hủy nội dung cập nhật biến động chính lý sang tên ông Lê Thành L1 ngày 11/9/2020 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc LẬP của Ngân hàng TMCP V

Buộc ông Ung Quốc T, bà Ung Thị Thu S có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP V các khoản nợ cụ thể như sau:

+ Đối với khoản vay cá nhân theo hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0062000025100 ngày 10/09/2020. Tính đến ngày 30/01/2024 số tiền vốn là 909.981.983đồng; lãi trong hạn là 138.831.469đồng; lãi quá hạn là 4.845.262đồng; lãi phạt chậm lãi là 7.405.762đồng. Tổng cộng là **1.061.064.476đồng** (*Một tỉ không trăm sáu mươi một triệu không trăm sáu mươi bốn ngàn bốn trăm bảy mươi sáu đồng*).

+ Đối với khoản vay tại giấy đề nghị kèm hợp đồng cấp thẻ tín dụng số 00620000515TD ngày 24/09/2020. Tính đến ngày 30/01/2024 số nợ gốc là 28.951.053đồng; lãi là 14.324.822đồng. Tổng cộng là **43.275.875đồng** (*Bốn mươi ba triệu hai trăm bảy mươi lăm ngàn tám trăm bảy mươi lăm đồng*).

Ông Ung Quốc T, bà Ung Thị Thu S còn phải trả lãi suất phát sinh cho 02 khoản vay trên từ ngày 31/01/2024 theo hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi trả tất nợ.

3. Trường hợp ông Ung Quốc T, bà Ung Thị Thu S không trả khoản vay. Ngân hàng TMCP V được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất 43 để T1 hồi nợ.

4. Trường hợp ông T, bà S tất toán xong khoản vay. Ngân hàng TMCP V có trách nhiệm giải chấp tài sản thế chấp là thửa đất 43 cho ông T, bà S.

5. Ông T, bà S được quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để xin cấp lại giấy chứng nhận QSD thửa đất 43 theo quy định pháp luật.

6. Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận QSD thửa đất 43 cho ông T, bà S.

7. Về chi phí thẩm định tài sản: Ông Lê Thành L1 phải chịu số tiền là 5.500.000đồng (*Năm triệu năm trăm ngàn đồng*). Do ông T tạm ứng chi phí này nên ông L1 có trách nhiệm hoàn lại cho ông T ở giai đoạn thi hành án.

8. Về chi phí giám định: Ông Lê Thành L1 phải chịu số tiền là 5.600.000đồng (*Năm triệu sáu trăm ngàn đồng*). Do ông T tạm ứng chi phí này nên ông L1 có trách nhiệm hoàn lại cho ông T ở giai đoạn thi hành án.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Lê Thành L1 phải chịu 300.000đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí vụ kiện; Ông Ung Quốc T, bà Ung Thị Thu S phải chịu 45.130.000đồng (*Bốn mươi lăm triệu một trăm ba chục ngàn đồng*) án phí đối với yêu cầu khởi kiện độc LẬP của Ngân hàng TMCP V

10. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án.

11. 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 tự thỏa T1ận 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 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.

Nội nhăñ:

- TAND TP Càñ Thô.
- VKSND TPCT, Q. N.
- Càùc ñôõng sôĩ.
- THA DS Q. N.
- Lòu hoà sô Dañ sôĩ.

TM . HOÀI ÑOÀNG XEÙT XÖÙ SÔ THAẢM

Thaảm phaùñ - Chuû toĩa phieañ toĩa

Cao Thò Thanh Truùc

Thành viên HĐXX

Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Mai Hồng Đỗ Thị Lệ Hằng

Cao Thị Thanh Trúc

