

Số: 29/2017/KDTM-ST

Ngày: 12/9/2017.

V/v tranh chấp: “Hợp đồng tín dụng

HĐ vay, HĐ chuyển nhượng, HĐ cầm cố”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN A

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Huệ.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Phú.
2. Ông Võ Hoàng Nghiệp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Sang là Thư ký Tòa án nhân dân huyện A.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện A tham gia phiên tòa: Ông Phạm Hoàng Lưu – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện A mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh Thương mại thụ lý số: 192/2017/TLST-KDTM, ngày 07 tháng 8 năm 2017 về: “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng + Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất + Hợp đồng vay + Hợp đồng cầm cố*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 455/2017/QĐXX- KDTM ngày 28 tháng 8 năm 2017 giữa:

1. Đồng nguyên đơn:

1.1. Ngân hàng A; địa chỉ: 01, đường THD, khu Đô Thị MĐ 1, huyện TL, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị BY – Giám đốc Ngân hàng A – Chi nhánh huyện A; địa chỉ: số 02, TNH, ấp AT, thị trấn AP, huyện A, theo Văn bản ủy quyền số: 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/6/2014 của Chủ tịch Hội đồng thành viên Ngân hàng A.

Đại diện theo ủy quyền của Giám đốc Chi nhánh là bà Nguyễn Thị Hồng H – Phó Giám đốc, theo Văn bản số 132/NHNo-GUQ ngày 25/8/2017.

1.2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1950.

1.3. Bà Trần Thị M, sinh năm: 1966.

Ông Kiều Văn Ch, sinh năm: 1965

2. Bị đơn: Ông Đoàn Văn S, sinh năm: 1974.

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

3. 1 Bà Mai Thị Tuyết Ng, sinh năm: 1978.

3. 2 Bà Lê Thị Th, sinh năm: 1961.

Cùng cư trú: ấp BD, xã NH, huyện A, tỉnh An Giang.

3.3 Ông Trần Thanh Nh, sinh năm : 1956.

3.4. Anh Trần Thanh Ph, sinh năm : 1977.

3.5 Ông Mai Hòa Đ, sinh năm : 1957.

Cùng cư trú: ấp BT 1, xã BTĐ, huyện PT, tỉnh An Giang.

(Các ông bà: H, T, Ch– M có mặt; những người còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Đồng các nguyên đơn gồm:

1.1. Trong đơn khởi kiện và bản tự khai cùng ngày 04/5/2015 với các tài liệu kèm theo và quá trình tố tụng tại tòa, bà Nguyễn Thị BY - Đại diện theo ủy quyền cho Ngân hàng A trình bày:

Ngày 05/02/2013, ông Đoàn Văn S ký hợp đồng tín dụng số: 006/2013/HĐTD vay của Ngân hàng A 2.000.000.000 đồng.

Đảm bảo cho hợp đồng tín dụng thì ông S cùng vợ là bà Mai Thị Tuyết Ng, ký kết hợp đồng thế chấp số: 0065/HĐTC, cùng ngày 05/02/2013.

Tài sản thế chấp gồm:

- QSD đất số: AD 515482, do UBND huyện PT cấp ngày 19/10/2005, diện tích 14.932m² mang tên Mai Thị Tuyết Ng – Đoàn Văn S.

- QSD đất số: 00170/qC, do UBND huyện PT cấp ngày 23/3/1994, diện tích 15.056m² mang tên Mai Thị Tuyết Ng.

- QSD đất số CH01105IL do UBND huyện A cấp ngày 07/6/2011, diện tích 8.478,0m² mang tên Mai Thị Tuyết Ng – Đoàn Văn S.

- QSD đất số CH01198IL do UBND huyện A cấp ngày 01/02/2010, diện tích 522,8m² mang tên Mai Thị Tuyết Ng – Đoàn Văn S.

- QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01199IL do UBND huyện A cấp ngày 01/02/2010 gồm có căn nhà khung cột bê tông cốt thép, vách xây gạch, nền lát gạch men, mái tol, cấp 4 cất trên nền đất diện tích 986,9m² mang tên Mai Thị Tuyết Ng – Đoàn Văn S.

Mục đích vay: Mua bán lúa, sản xuất nông nghiệp; phương thức vay: Theo hạn mức tín dụng; lãi suất vay: 13%/năm và trả lãi theo định kỳ, nhưng từ ngày 30/01/2014 giảm còn 7% /năm; thời hạn vay: 12 tháng, kể từ ngày 05/02/2013.

Ngày 11/02/2014, ông S đáo hạn vay lại với số tiền trên, với mục đích vay, phương thức vay và duy trì hợp đồng thế chấp như năm 2013.

Quá trình thực hiện: Ông S trả lãi đến ngày 30/11/2014 thì ngưng. Ngày 29/8/2017 ông S - bà Ng trả cho Ngân hàng A 1.350.000.000 đồng vốn, Ngân hàng A giải chấp tài sản gồm:

- QSD đất số: AD 515482, do UBND huyện PT cấp ngày 19/10/2005, diện tích 14.932m² mang tên Mai Thị Tuyết Ng – Đoàn Văn S.

- QSD đất số: 00170/qC, do UBND huyện PT cấp ngày 23/3/1994, diện tích 15.056m² mang tên Mai Thị Tuyết Ng.

Hiện còn lại 650.000.000 đồng, đến nay (12/9/2017) tiền lãi ông S nợ Ngân hàng

A là 504.641.667 đồng. Tổng cộng vốn + lãi, ông S nợ Ngân hàng A 1.154.641.667 đồng. Nay Ngân hàng A yêu cầu ông S – bà Ng phải thanh toán ngay số nợ trên.

1.2. Trong đơn khởi kiện và bản tự khai cùng ngày 06/4/2015 với quá trình tố tụng tại tòa ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ông là anh ruột của Đoàn Văn S. Năm 2012 - 2013 (không nhớ ngày tháng), ông thế chấp QSD đất của mình lấy tiền cho vợ chồng Ng – S vay lại nhiều lần bằng 300.000.000 đồng.

Đến ngày 30/5/2013 vợ chồng Ng – S sang nhượng cho vợ chồng ông 7 công đất tọa lạc tại ấp BD, xã NH giá 65.000.000 đồng/01 công thành tiền 455.000.000 đồng.

Khi sang nhượng hai bên chỉ làm giấy tay, không qua thủ tục công chứng, vì giấy đất của Ng – S đang thế chấp tại Ngân hàng. Ông có trả thêm cho vợ chồng Ng – S 140.000.000 đồng, phần còn lại hẹn trả nợ Ngân hàng nhận giấy QSD đất làm thủ tục chuyển quyền cho ông, nhưng đến nay Ng – S không trả nợ Ngân hàng.

Nay ông yêu cầu vợ chồng Ng – S phải thực hiện chuyển nhượng 7 công đất trên cho ông theo quy định.

1.3. Trong đơn khởi kiện và bản tự khai cùng ngày 10/6/2015 với quá trình tố tụng tại tòa ông Kiều Văn Ch – bà Trần Thị M cùng trình bày:

Vợ chồng S - Ng biết ông bà có giấy chứng nhận QSD đất, nên nhờ ông bà đem thế chấp Ngân hàng lấy tiền cho vay lại, nghĩ tình thông gia nên ông bà mang đi thế chấp lấy tiền cho vợ chồng S - Ng vay 04 lần. Cụ thể:

- + Lần 1: Ngày 11/01/2012 cho vay 90.000.000 đồng;
- + Lần 2: Tháng 02/2012 (không nhớ ngày) cho vay 10.000.000 đồng;
- + Lần 3: Ngày 05/09/2012 cho vay 100.000.000 đồng.
- + Lần 4: Ngày 21/09/2012 cho vay 50.000.000 đồng.

Tổng cộng 250.000.000 đồng, lãi suất như Ngân hàng quy định.

Sau khi nhận được tiền, vợ chồng Ng – S có giao tiền cho ông bà trả lãi cho Ngân hàng đến tháng 09/2014 là đúng hạn thanh toán vốn thì vợ chồng Ng – S ngưng, buộc ông bà phải xuất tiền nhà trả lãi cho Ngân hàng theo mức lãi 10%/năm.

Ngoài ra, khi đáo hạn Ngân hàng vợ chồng Ng – S còn nợ tiền lãi 530.000 đồng, ông bà phải xuất ra trả cho Ng – S. Và vào năm 2013, vợ chồng Ng – S hỏi vay riêng 3.000.000 đồng để làm chi phí cho con đi học, đến nay không trả.

Ngày 11/01/2012, vợ chồng Ng – S có làm tờ tự thuận tạm giao cho ông bà 1,2 công đất tọa lạc tại ấp BD, xã NH để canh tác và hẹn đến ngày 30/3/2015 vợ chồng Ng – S trả tiền cho ông bà thì nhận lại đất, nhưng đến nay vợ chồng Ng – S vẫn không trả.

Nay ông bà yêu cầu vợ chồng Ng – S trả ngay vốn 250.000.000 đồng và lãi suất theo lãi Ngân hàng từ ngày 25/9/2014 rồi ông bà giao trả đất lại cho vợ chồng Ng – S. Riêng hai khoản tiền vay (530.000 đồng + 3.000.000 đồng), ông bà chưa yêu cầu.

2. Bị đơn ông Đoàn Văn S trình bày:

2.1. Đối với Ngân hàng A:

Thừa nhận vào ngày 05/02/2013, ông ký hợp đồng tín dụng số 006/2013/HĐTD và cùng ngày bà Ng cùng ông ký hợp đồng thế chấp số 0065/HĐTC vay của Ngân hàng A số tiền vốn 2.000.000.000 đồng, với mục đích vay, thời hạn vay, tài sản thế chấp như phía đại diện Ngân hàng A trình bày.

Đúng hạn trả, ông bà xin đáo hạn lại cũng với số tiền vốn trên và mục đích vay, phương thức vay, duy trì tài sản thế chấp như ban đầu.

Quá trình thực hiện, do mua bán lỗ lãi ông chỉ trả lãi cho Ngân hàng A đến ngày 30/11/2014 thì ngưng.

Ngày 29/8/2017 ông bà có trả cho Ngân hàng A 1.350.000.000 đồng vốn và Ngân hàng A giải chấp 02 quyền sử dụng đất gồm: QSD đất số AD 515482, diện tích 14.932m² mang tên Mai Thị Tuyết Ng – Đoàn Văn S và QSD đất số 00170/qC, diện tích 15.056m² mang tên Mai Thị Tuyết Ng, phần nợ vốn còn 650.000.000 đồng và lãi suất. Nay ông bà đồng ý phát mãi tài sản thế chấp trả nợ cho Ngân hàng A.

Riêng đối với tài sản thế chấp còn lại là QSD đất số CH011051L do UBND huyện A cấp ngày 07/6/2011, diện tích 8.478,0m² mang tên Mai Thị Tuyết Ng – Đoàn Văn S. Trong phần này có 02 sở; 1 sở 7.120m² và 01 sở 1.360m² thì ông có sang nhượng cho ông T – bà Th và giao cho ông Ch – bà M canh tác. Cụ thể:

2.2. Đối với ông Nguyễn Văn T – bà Lê Thị Th:

Năm 2012 vợ chồng ông có vay của ông T – bà Th nhiều lần bằng 300.000.000 đồng, đến năm 2013 vợ chồng ông thỏa thuận sang nhượng cho ông T – bà Th 7.000m² giá 65.000.000 đồng/01 công, thành tiền 455.000.000 đồng, ông T – bà Th giao thêm 140.000.000 đồng, tổng cộng 440.000.000 đồng, hiện đất này ông T đang canh tác.

Khi sang nhượng chỉ làm giấy tay, không qua công chứng, chứng thực của Cơ quan có thẩm quyền.

Nay ông chỉ đồng ý sau khi bán toàn bộ tài sản (trong đó có 7.000m²) trả nợ cho Ngân hàng A xong, nếu còn dư sẽ hoàn trả cho ông T – bà Th, chứ không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng theo yêu cầu của ông T.

2.3. Đối với ông Kiều Văn Ch – bà Trần Thị M:

Thừa nhận, vợ chồng ông với ông Ch – bà M có quan hệ thông gia. Biết vợ chồng ông Ch có quyền sử dụng đất nên nhờ ông Ch – bà M đem thế chấp Ngân hàng lấy tiền cho vợ chồng ông vay lại. Tổng số tiền vay 04 lần bằng 250.000.000 đồng, với thời gian vay, số lần vay và lãi suất vay cũng như phần tiền lãi đã trả đến tháng 9/2014 thì ngưng... như ông Ch – bà M trình bày.

Ông bà cũng thừa nhận, ngày 11/01/2012, có làm tờ tự thuận nợ và tạm giao cho ông Ch – bà M 1,2 công đất tọa lạc tại ấp BĐ, xã NH để canh tác đến nay.

Nay cũng giống như ông T – bà Th, ông bà đồng ý bán toàn bộ tài sản (trong đó có 1,2 công tạm giao cho ông Ch – bà M) trả nợ cho Ngân hàng A xong, nếu còn dư sẽ hoàn trả cho ông Ch – bà M vốn, riêng lãi suất ông xin giảm dứt.

2.3. Đối với ông Trần Thanh Ph:

Ban đầu là vào ngày 11/9/2005, vợ chồng ông cố cho ông Trần Thanh Nh (cha ông Ph) 14.932m² đất giá 05 lượng vàng 24 kra (9999) và 50.000.000 đồng, thời hạn 03 năm, nhưng đúng hạn ông bà không khả năng chuộc, nên ông Nh tiếp tục canh tác. Từ năm 2006 trở đi vợ chồng ông vay thêm của ông Nh nhiều lần mà không có tiền trả.

Đến ngày 08/12/2014 ông bà thỏa thuận cố cho ông Ph tổng cộng 25 công đất (trong đó có 14.932m² cố cho ông Nh), với giá 700.000.000 đồng và 13 lượng vàng 24 kra, quy thành tiền tổng cộng bằng 1.106.900.000 đồng và trả tiền cố đất cho ông Nh, xem như quan hệ cầm cố đất giữa ông bà với ông Nh đã chấm dứt.

Riêng về quan hệ cầm cố đất giữa vợ chồng ông với ông Ph thì vào ngày 29/8/2017 ông bà đã thỏa thuận sang nhượng đất cho ông Ph và hai bên đã thực hiện xong, không còn nợ ông Ph.

3. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Mai Thị Tuyết Ng trình bày: Thống nhất với toàn bộ trình bày của ông Đoàn Văn S.

3.2. Tại biên bản lời khai ngày 24/8/2017 bà Lê Thị Th trình bày:

Thống nhất với trình bày của chồng bà là ông Nguyễn Văn T, thừa nhận vào ngày 30/5/2013 bà có cùng ông T sang nhượng của vợ chồng Ng – S 07 công đất tọa lạc tại ấp BD, xã NH, đã trả xong các khoản bằng 440.000.000 đồng.

Khi sang nhượng có làm giấy tay, đất thì vợ chồng Ng – S đã giao cho ông bà canh tác, nhưng chưa chuyển quyền sử dụng hợp pháp.

Nay bà không có yêu cầu, nhưng có ý kiến là vợ chồng Ng – S phải thực hiện chuyển nhượng 7 công đất trên cho chồng bà theo quy định.

3.3. Tại biên bản lời khai ngày 20/6/2017 ông Trần Thanh Nh trình bày:

Khoản năm 2005, vợ chồng S - Ng cố cho ông 14.932m² đất nông nghiệp tọa lạc tại xã PB, huyện PT với giá vàng và tiền bao nhiêu ông không nhớ.

Đến cuối năm 2014, hai bên tính toán toàn bộ và không cố với nhau nữa, vợ chồng Ng – S trả vàng và tiền cho ông; ông trả đất lại cho Ng – S.

Vào cùng thời điểm ông trả đất cho Ng – S thì Ng – S cố đất trên cùng với thêm 10 công đất gần đó cho con ông là Trần Thanh Ph. Tuy nhiên, nội dung cầm cố đất với Ph như thế nào ông không rõ.

Nay ông không có ý kiến cũng không có yêu cầu.

3.4. Trong đơn khởi kiện và bản tự khai cùng ngày 23/4/2015 với quá trình tố tụng tại tòa ông Trần Thanh Ph trình bày:

Năm 2005 (không nhớ ngày tháng) cha ông là ông Trần Thanh Nh cố của ông S - bà Ng 14.932m² đất tọa lạc tại xã PB, huyện PT, với giá bao nhiêu thì ông không biết.

Đến ngày 08/12/2014 ông S - bà Ng mới chuộc phần đất trên và cố lại cho ông cùng với 10 công khác (trong 15.056m²), tổng cộng tính tròn là 25 công với giá 700.000.000 đồng với 13 lượng vàng (quy ra thành tiền 406.900.000 đồng/13 lượng vàng), tổng cộng 1.106.900.000 đồng.

Khi cổ hai bên có làm giấy tay, với thời hạn cổ là 02 năm, nhưng đúng hạn ông S - bà Ng không chuộc và đất ông canh tác đến nay.

Nay nếu như giao trả đất lại cho vợ chồng Ng - S thì vợ chồng Ng - S phải trả lại cho ông 1.106.900.000 đồng. Ngoài ra, ông không yêu cầu gì khác.

3.5. Tại biên bản lời khai ngày 14/7/2017 ông Mai Hòa Đ trình bày:

Mai Thị Tuyết Ng là em ruột của ông; ông với vợ chồng Ng- S không có quan hệ vay nợ hay cầm cố, sang nhượng đất gì với nhau. Ngày 08/12/2014 khi vợ chồng Ng - S cổ đất cho ông Ph thì ông biết và ký tên chứng kiến cho hai bên.

Đối với phần đất diện tích 14.932m² theo chứng nhận QSD đất số H0387/qC ngày 19/10/2005 mang tên Mai Thị Tuyết Ng - Đoàn Văn S là có 05 công do cha mẹ chia cho ông nhưng để bà Ng - ông S đứng tên.

Do Ng - S thế chấp cho Ngân hàng chưa thanh toán, nên chưa nhận giấy chuyển quyền lại cho ông, hiện đất thì ông đang canh tác, nhưng ông không có ý kiến cũng không có yêu cầu.

Theo yêu cầu của Ngân hàng A, Tòa án xác minh thu thập chứng cứ xác định phần đất vợ chồng Ng - S đang thế chấp cho Ngân hàng A thì hiện có một phần do ông T - bà Th, ông Ch - bà M canh tác. Cụ thể:

Ông T - bà Th canh tác tổng diện tích 6.970m² tại các điểm: 11, 12, 15, 16, 20, 21, 21 diện tích 1.726m²; 1, 2, 3, 18, 19, diện tích 2.234m²; và tại các điểm 4, 5, 6, 7, 10, 13, 14, 17, diện tích 3.010m² thuộc thửa 1263 giấy chứng nhận QSD đất số: CH01105iL ngày 07/6/2011 mang tên Đoàn Văn S - Mai Thị Tuyết Ng. Ông Ch - bà M canh tác diện tích 1.200m² tại các điểm: 23, 24, 25, 26, thuộc thửa 3102 giấy chứng nhận QSD đất số: CH01105iL ngày 07/6/2011 mang tên Đoàn Văn S - Mai Thị Tuyết Ng của cùng bản đồ hiện trạng khu đất, do Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện A ký ngày 18/01/2016.

Trước khi mở phiên tòa, Ngân hàng A rút lại 01 phần yêu cầu. Cụ thể: chỉ yêu cầu vợ chồng Ng - S trả 650.000.000 đồng cùng với tiền lãi. Ông Trần Thanh Ph có đơn rút lại toàn bộ yêu cầu kiện đối với bà Ng - ông S về hợp đồng cầm cố đất.

Tại phiên tòa đại diện Ngân hàng A, ông T, ông Ch - bà M bảo lưu ý kiến của mình. Riêng các ông bà: Ng - S, Th, Ph, Nh, Đ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về thủ tục: Việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán trong ghi lời khai, hòa giải, xác định quan hệ tranh chấp, tư cách người tham gia tố tụng...là hoàn toàn phù hợp với pháp luật tố tụng dân sự. Đối với thành phần Hội đồng xét xử (HĐXX) không có thành viên nào thuộc đối tượng phải thay đổi, việc xét hỏi tại phiên tòa, thời hạn xét xử cũng như thủ tục xét xử vắng mặt được đảm bảo.

Về nội dung:

1. Đối với hợp đồng tín dụng giữa ông S - bà Ng với Ngân hàng A: Ông S - bà Ng thừa nhận có vay của Ngân hàng A vốn 2.000.000.000 đồng, đã trả 1.350.000.000 đồng, còn lại 650.000.000 đồng và lãi suất. Theo bảng chiết tính lãi của Ngân hàng A

cung cấp ngày 12/9/2017 thì ông S - bà Ng còn nợ 504.641.667 đồng, nên Ngân hàng A kiện là có căn cứ. Trước khi mở phiên tòa, Ngân hàng A tự nguyện rút lại một phần yêu cầu về khoản vốn 1.350.000.000 đồng là phù hợp pháp luật.

2. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S - bà Ng với ông T – bà Th: Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa hai bên chỉ làm giấy tay, không qua công chứng chứng thực của Cơ quan có thẩm quyền; đất sang nhượng đang trong giai đoạn thế chấp Ngân hàng là vi phạm cả hình thức và nội dung, nên xác định hợp đồng vô hiệu. Hậu quả hợp đồng là lỗi ngang nhau, bởi ông T – bà Th canh tác đất của ông S - bà Ng; ông S - bà Ng sử dụng tiền của ông T – bà Th để mua bán, cùng phát sinh lợi nên không phải bồi thường cho nhau.

3. Đối với hợp đồng vay giữa ông S - bà Ng với ông Ch – bà M: Ông S - bà Ng thừa nhận có vay của ông Ch – bà M bốn lần bằng 250.000.000 đồng, trả lãi đến tháng 9/2014 thì ngưng, ông Ch – bà M yêu cầu tính lãi 10%/năm là có lợi cho ông S - bà Ng. Riêng về 1,2 công đất ông Ch – bà M canh tác là đất đang thế chấp Ngân hàng A, việc hai bên thỏa thuận giao đất canh tác để làm tin là không phù hợp.

4. Đối với hợp đồng cầm cố đất giữa ông S - bà Ng với ông Ph: Trước khi mở phiên tòa, ông Ph rút lại toàn bộ yêu cầu kiện đối với ông S - bà Ng, việc rút yêu cầu của ông Ph là tự nguyện và phù hợp pháp luật.

Từ những phân tích vừa nêu, đề nghị HĐXX xem xét quyết định.

NHÂN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, quan điểm của Kiểm sát viên. HĐXX nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Các ông bà Đoàn Văn S - Mai Thị Tuyết Ng, Lê Thị Th, Trần Thanh Ph, Trần Thanh Nh, Mai Hòa Đ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên HĐXX xét xử vắng mặt các ông bà: S - Ng, Th, Ph, Nh, Đ theo quy định tại khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn (Ngân hàng A) khởi kiện yêu cầu giải quyết “Hợp đồng vay tài sản” Tòa án thụ lý giải quyết theo vụ án dân sự. Quá trình tố tụng, xét tranh chấp giữa hai bên xuất phát từ hợp đồng tín dụng số 006/2013/HĐTD ngày 05/02/2013; số tiền ông S - bà Ng vay của Ngân hàng A sử dụng vào mục đích mua bán lúa, gạo và sản xuất nông nghiệp; ông S có đăng ký Hộ kinh doanh cá thể, được Phòng Tài chính – Kế hoạch huyện A cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 52C8000872 ngày 10/9/2013. Tranh chấp giữa các bên phát sinh trong hoạt động kinh doanh với nhau và có mục đích lợi nhuận, nên xác định thuộc vụ án kinh doanh Thương mại theo khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về thời hiệu – thẩm quyền:

[3.1] Đối với hợp đồng tín dụng:

Quá trình thực hiện hợp đồng đến ngày 30/11/2014 thì ông S - bà Ng ngưng trả lãi; ngày 04/5/2015 Ngân hàng A khởi kiện là còn trong thời hiệu.

[3.2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất:

Hai bên thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 30/5/2013, nhưng không hoàn thành thủ tục theo quy định. Ngày 06/4/2015 ông T khởi kiện là còn thời hiệu.

[3.3] Đối với hợp đồng vay tài sản:

Hai bên thỏa thuận vay từ tháng 01/2012 đến tháng 09/2012, quá trình thực hiện ông S - bà Ng có trả lãi đến tháng 9/2014 và tạm giao đất cho ông Ch – bà M canh tác để làm tin mà không thanh toán vốn + lãi. Ngày 10/6/2015 ông Ch – bà M khởi kiện là còn trong thời hiệu.

Các nguyên đơn khởi kiện ông S - bà Ng về hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng cầm cố đất. Ông S - bà Ng có địa chỉ cư trú tại ấp BĐ, xã NH, huyện A nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện A, theo các điểm a, b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4]. Về nội dung:

[4.1] Hợp đồng tín dụng giữa các bên có lập thành văn bản, trên nguyên tắc tự nguyện thỏa thuận phù hợp pháp luật, nên được xem là hợp đồng hợp pháp được pháp luật bảo vệ.

Ông S - bà Ng ngưng trả vốn + lãi cho Ngân hàng A, chứng tỏ vi phạm tiêu mục 9.2.4 mục 9.2 Điều 9 Hợp đồng tín dụng số 006/2013 ngày 05/02/2013, nên Ngân hàng A khởi kiện là phù hợp với tiêu mục 8.1.7 mục 8.1 Điều 8 Hợp đồng tín dụng số 006/2013-HĐTD ngày 05/02/2013 mà hai bên ký kết.

Trước phiên tòa, Ngân hàng A rút lại 01 phần yêu cầu trả vốn 1.350.000.000 đồng, chỉ yêu cầu trả 650.000.000 đồng là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với pháp luật, nên HĐXX công nhận.

Theo bảng chiết tính về lãi suất mà đại diện Ngân hàng A cung cấp tại phiên tòa thì đến nay (12/9/2017) ông S - bà Ng còn nợ Ngân hàng A là 1.154.641.667 đồng. Trong đó vốn 650.000.000 đồng, lãi trong hạn 391.951.389 đồng, lãi quá hạn 112.690.278 đồng. Xét lãi suất Ngân hàng A tính là phù hợp với hợp đồng tín dụng mà hai bên tham gia ký kết, nên HĐXX chấp nhận.

Ông S - bà Ng là quan hệ vợ chồng, cả hai có đăng ký kết hôn và cùng sử dụng vốn vay của Ngân hàng A để kinh doanh và sản xuất nông nghiệp, nên phải có nghĩa vụ liên đới trả nợ cho Ngân hàng A, theo Điều 288 Bộ luật Dân sự.

Tài sản thế chấp còn lại, gồm:

- QSD đất số CH01105IL do UBND huyện A cấp ngày 07/6/2011, diện tích 8.478,0m2 mang tên Mai Thị Tuyết Ng – Đoàn Văn S.

- QSD đất số CH01198IL do UBND huyện A cấp ngày 01/02/2010, diện tích 522,8m2 mang tên Mai Thị Tuyết Ng – Đoàn Văn S.

- QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01199IL do UBND huyện A cấp ngày 01/02/2010 gồm có căn nhà khung cột bê tông cốt thép,

vách xây gạch, nền lát gạch men, mái tol, cấp 4 cất trên nền đất diện tích 986,9m² mang tên Mai Thị Tuyết Ng – Đoàn Văn S.

HĐXX nghĩ nên tiếp tục duy trì để đảm bảo việc Thi hành án.

[4.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T – bà Th.

Xét, đất đai là tài sản đặc biệt do Nhà nước thống nhất quản lý, nên mọi thủ tục giao dịch có liên quan đến Quyền sử dụng đất được quy định rất chặt chẽ, buộc người dân phải nghiêm chỉnh thực hiện.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T – bà Th với ông S - bà Ng chỉ làm giấy tay, không qua thủ tục Công chứng hoặc chứng thực của Cơ quan có thẩm quyền nên vi phạm về mặt hình thức. Phần đất chuyển nhượng được xác định đang thế chấp cho Ngân hàng A, nhưng các bên sang nhượng nhau là vi phạm về nội dung.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã vi phạm cả về hình thức và nội dung nên xác định hợp đồng vô hiệu, HĐXX nghĩ nên buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Về hậu quả hợp đồng, xét thấy: phần tiền ông S - bà Ng đã nhận của ông T – bà Th dùng làm vốn mua bán, ngược lại ông T – bà Th sử dụng đất của ông S - bà Ng canh tác, cả hai cùng phát sinh lợi, nên xác định lỗi cả hai bên là ngang nhau, nên không buộc phải bồi thường thiệt hại cho nhau.

[4.3] Hợp đồng vay với ông Ch – bà M.

Hợp đồng vay giữa hai bên có lập thành văn bản ngày 11/01/2012, được hai bên thừa nhận, nên xem là hợp đồng hợp pháp được pháp luật bảo vệ.

Giai đoạn hòa giải ông S - bà Ng thừa nhận có cùng vay của ông Ch – bà M tổng cộng vốn 250.000.000 đồng, thể hiện ở các lần vay cụ thể: Ngày 11/01/2012 vay 90.000.000 đồng; tháng 02/2012 (không nhớ ngày) vay 10.000.000 đồng; ngày 05/09/2012 vay 100.000.000 đồng; ngày 21/09/2012 vay 50.000.000 đồng, nên ông Ch – bà M kiện là có căn cứ.

Do khi vay hai bên thỏa thuận có trả lãi và tại phiên tòa ông Ch – bà M giữ nguyên yêu cầu này, nên ông S - bà Ng phải trả lãi cho ông Ch – bà M. Ông S xin giảm lãi nhưng không được ông Ch – bà Muội đồng ý, nên HĐXX không có cơ sở xem xét.

Tại phiên tòa ông Ch – bà M giữ nguyên yêu cầu tính lãi theo lãi suất 10%/năm, so với quy định mức lãi hiện nay là có lợi cho ông S - bà Ng, nên HĐXX chấp nhận.

Như vậy, thời gian ông S - bà Ng ngưng trả lãi là tháng 9/2014 đến nay tháng 9/2017 bằng 03 năm. Cụ thể: 250.000.000 đồng x 10% năm x 03 năm = 75.000.000 đồng.

Tổng cộng vợ chồng Ng – S phải trả cho ông Ch – bà M bằng 250.000.000 đồng + 75.000.000 đồng bằng 325.000.000 đồng.

Đối với hai khoản tiền vay (530.000 đồng + 3.000.000 đồng), ông bà chưa yêu cầu, nên HĐXX không xem xét giải quyết.

Riêng phần diện tích đất 1.200m² tại các điểm: 23, 24, 25, 26, thuộc thửa 3102

giấy chứng nhận QSD đất số: CH01105iL ngày 07/6/2011 mang tên Đoàn Văn S - Mai Thị Tuyết Ng, của bản đồ hiện trạng khu đất, do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện A ký ngày 18/01/2016. Do ông S - bà Ng tạm giao cho ông Ch – bà M canh tác, nhưng phần đất thuộc tài sản thế chấp cho Ngân hàng A, nên công nhận ông Ch – bà M giao trả lại để đảm bảo Thi hành án.

Việc ông S - bà Ng xin hện khi nào trả nợ cho Ngân hàng A xong, nếu còn dư sẽ hoàn trả cho ông T – bà Th, ông Ch – bà M là đến giai đoạn Thi hành án xem xét.

[4.4] Đối với quan hệ hợp đồng Cầm cố đất giữa ông S - bà Ng với ông Ph.

Trước khi mở phiên tòa, ông Ph có đơn xin rút lại toàn bộ khởi kiện, xét yêu cầu của ông Ph là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp pháp luật, HĐXX nghĩ nên đình chỉ giải quyết toàn bộ yêu cầu của ông Ph, theo quy định của pháp luật Tố tụng dân sự.

Riêng đối với việc cầm cố, giao đất giữa ông S - bà Ng với các ông bà: Trần Thanh Nh, Mai Hòa Đ. Do các bên không có yêu cầu, nên HĐXX không đề cập xem xét.

[5] Về án phí, chi phí tố tụng:

[5.1] Về án phí: Do yêu cầu của Ngân hàng A, ông Kiều Văn Ch – bà Trần Thị M, ông Trần Thanh Ph được chấp nhận, nên Ngân hàng A, ông Ch – bà M, ông Ph không phải chịu án phí, hoàn lại tiền tạm ứng án phí mà các ông bà đã đóng. Riêng ông S - bà Ng, ông T phải chịu án phí theo quy định. Tuy nhiên, ông S - bà Ng có đơn xin miễn án phí, chính quyền địa phương xác nhận hoàn cảnh kinh tế khó khăn, HĐXX nghĩ nên miễn 50% án phí cho ông S - bà Ng.

[5.2] Về chi phí tố tụng: Đối với khoản tiền Ngân hàng A chi tạm ứng 2.700.000 đồng định giá, xem xét thẩm định tại chỗ, theo các biên nhận ngày 12/11/2015 của Tòa án huyện A; ngày 04/8/2016 của Tòa án huyện PT và 3.208.116 đồng tiền hợp đồng đo đạc, theo các hóa đơn thu số 0007967 ngày 23/11/2015; số 0000469 ngày 05/5/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai. HĐXX nghĩ nên buộc ông S - bà Ng thanh toán lại cho Ngân hàng A.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ các Điều 50, 51 Luật các Tổ chức Tín dụng; Điều 288 Bộ luật dân sự; Điều 217, khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng A.

Buộc ông Đoàn Văn S - bà Mai Thị Tuyết Ng có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng A 1.154.641.667 đồng (*Một tỷ, một trăm năm mươi bốn triệu, sáu trăm sáu mươi bảy đồng*). Trong đó vốn 650.000.000 đồng, lãi 504.641.667 đồng.

Duy trì tài sản thế chấp gồm:

- QSD đất số CH01105iL do UBND huyện A cấp ngày 07/6/2011, diện tích 8.478,0m2 mang tên Mai Thị Tuyết Ng – Đoàn Văn S.

- QSD đất số CH01198iL do UBND huyện A cấp ngày 01/02/2010, diện tích

522,8m2 mang tên Mai Thị Tuyết Ng – Đoàn Văn S.

- QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01199IL do UBND huyện A cấp ngày 01/02/2010 gồm có căn nhà khung cột bê tông cốt thép, vách xây gạch, nền lát gạch men, mái tol, cấp 4 cất trên nền đất diện tích 986,9m2 mang tên Mai Thị Tuyết Ng – Đoàn Văn S.

Để đảm bảo Thi hành án.

Kể từ ngày 13/9/2017, ông S - bà Ng còn phải chịu lãi trên phần vốn gốc, theo lãi suất Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng A với ông Đoàn Văn S ký kết, tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Đình chỉ một phần yêu cầu của Ngân hàng A. Về yêu cầu ông S - bà Ng phải trả thêm 1.350.000.000 đồng

2. Căn cứ các khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, khoản 2 Điều 131, khoản 2 Điều 501, các Điều 502, 503 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T – bà Lê Thị Th với ông Đoàn Văn S - bà Mai Thị Tuyết Ng lập ngày 30/5/2013.

Buộc ông S - bà Ng có nghĩa vụ liên đới trả cho ông T – bà Th 440.000.000 đồng. (*Bốn trăm bốn mươi triệu đồng*).

Buộc ông T – bà Th trả lại cho ông S - bà Ng 6.970m2 tại các điểm: 11, 12, 15, 16, 20, 21, 21 diện tích 1.726m2; 1, 2, 3, 18, 19, diện tích 2.234m2; và tại các điểm 4, 5, 6, 7, 10, 13, 14, 17, diện tích 3.010m2 thuộc thửa 1263 giấy chứng nhận QSD đất số: CH01105iL ngày 07/6/2011 mang tên Đoàn Văn S - Mai Thị Tuyết Ng. Theo bản đồ hiện trạng khu đất, do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện A ký ngày 18/01/2016.

3. Căn cứ các Điều 463, 466, 468 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của ông Kiều Văn Ch – bà Trần Thị M.

Buộc ông S - bà Ng có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Ch – bà M 325.000.000 đồng (*Ba trăm hai mươi lăm triệu đồng*).

Công nhận tự nguyện ông Ch – bà M trả lại cho ông S - bà Ng 1.200m2 tại các điểm: 23, 24, 25, 26, thuộc thửa 3102 giấy chứng nhận QSD đất số: CH01105iL ngày 07/6/2011 mang tên Đoàn Văn S - Mai Thị Tuyết Ng, của bản đồ hiện trạng khu đất, do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện A ký ngày 18/01/2016.

4. Căn cứ Điều 217; khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đình chỉ giải quyết toàn bộ yêu cầu của ông Trần Thanh Ph. Về Hợp đồng cầm cố đất giữa ông Trần Thanh Ph với ông Đoàn Văn S - bà Mai Thị Tuyết Ng lập ngày 08/12/2014.

Kể từ khi người được Thi hành án có đơn yêu cầu Thi hành án, bên phải Thi hành án không thi hành đầy đủ khoản tiền trên (*đối với khoản tiền ông T, ông Ch – bà M*) thì còn phải chịu lãi, theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự,

tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

5. Về án phí, chi phí tố tụng:

5.1 Về án phí:

Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chi Cục thi hành án huyện A hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho:

- Ngân hàng A 36.000.000 đồng, theo biên lai thu số 0008052 ngày 11/5/2015.
- Ông Kiều Văn Ch – bà Trần Thị M 3.125.000 đồng, theo biên lai thu số 0008143 ngày 10/7/2015.
- Ông Trần Thanh Ph 22.500.000 đồng, theo biên lai thu số 0005021 ngày 10/11/2015.

Ông Nguyễn Văn T phải chịu 200.000 đồng tiền án phí dân sự, được khấu trừ vào 4.687.500 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008144 ngày 10/7/2015. Còn lại 4.487.500 đồng hoàn trả cho ông T.

Ông S - bà Ng phải cùng chịu 34.794.500 đồng án phí.

5.2 Về chi phí tố tụng:

Ông S - bà Ng có nghĩa vụ thanh toán lại cho Ngân hàng A 2.700.000 đồng định giá, xem xét thẩm định tại chỗ, theo các biên nhận ngày 12/11/2015 của Tòa án huyện A; ngày 04/8/2016 của Tòa án huyện PT và 3.208.116 đồng tiền hợp đồng đo đạc, theo các hóa đơn thu số 0007967 ngày 23/11/2015; số 0000469 ngày 05/5/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (12/9/2017), đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

(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 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).

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- TAT;
- VKS;
- THA để thi hành.
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Vp.

Lê Văn Huệ