

Bản án số: 01/2023/KDTM-ST

Ngày: 09/5/2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*;

Yêu cầu tuyên bố hợp đồng CNQSD

đất vô hiệu một phần”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯ PǺH, TỈNH GIA LAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Hòa

- *Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Phạm Trung Kiên

2. Ông Nguyễn Văn Trường.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Thị Thuận - Thư ký TAND huyện Chư PǺh, Gia Lai.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư PǺh, Gia Lai tham gia phiên tòa:*

Ông Nguyễn Minh Diệp - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 5 năm 2023, tại Tòa án nhân dân huyện Chư PǺh, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 05/2020/TLST-DS, ngày 24 tháng 02 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” và thụ lý yêu cầu độc lập số 05a/2021/TLST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2021 về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu một phần*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 78/2022/QĐXXST - DS ngày 14 tháng 11 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 78/2022/QĐST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 78/2022/QĐST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2023; Thông báo thời gian mở lại phiên tòa số: 05/TB-TA ngày 21/3/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 78a/2023/QĐST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam.

Địa chỉ: 35 Hàng Vôi, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh T – Giám đốc phòng giao dịch Phù Đồng thuộc Chi nhánh ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển tỉnh Gia Lai.

Địa chỉ: Số ... Lê Lợi, Thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai. Theo quyết định ủy quyền tham gia tố tụng số: 1579/QĐ-BIDV.GL ngày 28/9/2020. (Có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Phan Thanh T1, sinh năm 1978. Địa chỉ: Thôn ..., xã Nghĩa Hòa, huyện Chư PǺh, tỉnh Gia Lai. (Vắng mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Ông Huỳnh Ngọc V, sinh năm 1980; địa chỉ: Thôn ..., xã Nghĩa Hòa, huyện Chư PǺh, tỉnh Gia Lai. (Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Võ Thị Thùy Q, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn ..., xã Nghĩa Hòa, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai. (Vắng mặt)

- Bà Dương Thị H, sinh năm 1985; địa chỉ: Thôn ..., xã Nghĩa Hòa, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai. (Có mặt)

- Ông Nguyễn Đ, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn ..., xã Nghĩa Hòa, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai. (Vắng mặt)

Người làm chứng

- Ông Trần Văn B; địa chỉ: Thôn ..., xã Nghĩa Hòa, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai (từ chối tham gia tố tụng).

- Ông Lê Á, sinh năm: 1972; địa chỉ: Thôn ..., xã Nghĩa Hòa, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai (từ chối tham gia tố tụng).

- Bà Bùi Thị H, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn ..., xã Nghĩa Hòa, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

- Ông Huỳnh Ngọc Ch, sinh năm 1980; địa chỉ: Thôn ..., xã Nghĩa Hòa, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai.

- Ông Nguyễn Th, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn ..., xã Nghĩa Hòa, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền lại của Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam (gọi tắt là Ngân hàng) ông Lê Thanh T trình bày:

- Theo hợp đồng tín dụng số 01/2017/4894961/HĐTD ngày 12/6/2017 thì Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam đã duyệt cho ông Phan Thanh T1 vay số tiền 620.000.000 đồng, mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh hàng nông sản, thời hạn vay là 10 tháng, kể từ ngày 12/6/2017 đến ngày 12/4/2018, lãi suất tại thời điểm vay là 10%/năm. Đến hạn trả nợ ông Tiến đã trả được 200.000.000 đồng tiền gốc, còn tiền lãi không trả được. Do vi phạm kỳ hạn trả nợ gốc theo hợp đồng tín dụng đã ký nên ngày 13/4/2018 Ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn của món vay này. Tính đến ngày 09/5/2023 thì món vay này dư nợ gốc là 420.000.000 đồng, nợ tiền lãi là 341.614.028 đồng, trong đó lãi trong hạn là 230.710.137 đồng, lãi quá hạn là 110.903.891 đồng.

- Theo hợp đồng tín dụng số 02/2017/4894961/HĐTD ngày 26/12/2017 thì Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam chi đã duyệt cho ông Phan Thanh T1 vay số tiền 410.000.000 đồng, mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh hàng nông sản, thời hạn vay là 10 tháng, kể từ ngày 26/12/2017 đến ngày 26/10/2018, lãi suất tại thời điểm vay là 10,5%/năm. Đến hạn trả nợ gốc thì ông T1 không trả được tiền gốc và tiền lãi. Tính đến ngày 09/5/2023 thì món vay này dư nợ gốc là 410.000.000 đồng, tiền lãi là: 328.831.233 đồng, trong đó lãi trong hạn là 231.172.603 đồng, lãi quá hạn là 97.658.630 đồng.

Tổng cộng hai khoản là: 1.500.445.261 đồng, trong đó tiền gốc là 830.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 09/5/2023 là: 670.445.261 đồng, trong đó lãi trong hạn là 461.882.740 đồng, lãi quá hạn là 208.562.521 đồng.

Để bảo đảm cho các khoản vay trên ông T1, bà Q và bà Dương Thị H, ông Nguyễn Đ đã thế chấp và bảo lãnh cho Ngân hàng là:

1. Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N785804 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Păh cấp ngày 03/12/1998. Thửa đất số 09, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.601m² đất tại thôn 2 (nay là thôn 1), xã Nghĩa Hòa, huyện Chư Păh. Theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/4894961/BĐBĐ ngày 10/11/2015 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/4894961/SĐBS ngày 29/6/2016.

2. Xe ô tô tải Ben theo giấy đăng ký xe ô tô 006346 do Công an tỉnh Gia Lai cấp ngày 08/8/2011. Nhãn hiệu Chiến Thắng, sản xuất năm 2011, tải trọng 4.950kg; số máy 00702896; số khung BDD00150; biển số đăng ký 81C-010.89 tên chủ xe Phan Thanh Tiến. Theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2012/HĐ ngày 02/8/2012 và hợp đồng ủy quyền số 01/2012/HĐUQ ngày 02/8/2012.

3. Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK602800 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Păh cấp ngày 14/12/2007. Thửa đất số 124, tờ bản đồ số 32, diện tích 720m² đất tại thôn 1, xã Nghĩa Hòa, huyện Chư Păh. Theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2012/HĐ ngày 02/8/2012 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/4894961/SĐBS ngày 25/12/2017.

4. Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL686990 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Păh cấp ngày 18/7/2007. Thửa đất số 142, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.759m² đất tại thôn 1, xã Nghĩa Hòa, huyện Chư Păh. Theo hợp đồng thế chấp bất động sản ba bên số 01/2013/HĐ ngày 17/6/2013.

5. Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N811096 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Păh cấp ngày 03/12/1998. Thửa đất số 05, 05a, tờ bản đồ số 23, diện tích 4.912m² đất tại thôn 1, xã Nghĩa Hòa, huyện Chư Păh. Theo hợp đồng thế chấp bất động sản ba bên số 02/2013/HĐ ngày 18/6/2013.

Tại phiên tòa Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc ông Phan Thanh T1 phải trả cho Ngân hàng thông qua Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai, số tiền 1.500.445.261 đồng, trong đó tiền gốc là 830.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 09/5/2023 là: 670.445.261 đồng, (lãi trong hạn là 461.882.740 đồng, lãi quá hạn là 208.562.521 đồng) và tiền lãi phát sinh cho tới khi thanh toán hết nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Trường hợp ông Phan Thanh T1 không trả được nợ cho Ngân hàng thì đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp và bảo lãnh của người thứ ba để thu hồi nợ cho ngân hàng. Nếu tiền xử lý bán tài sản thế chấp sau khi trả nợ vẫn chưa trả hết toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng thì ông T1 vẫn phải tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ đối với phần nợ gốc và lãi vay còn thiếu.

- Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Ngọc V: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với ông T1 và bà Q vô hiệu một phần, vô hiệu phần thửa đất số 09, tờ bản đồ số 19, có diện tích 2.601m² mà ông T1, bà Q đã thế chấp vay vốn tại Ngân hàng thì Ngân hàng không có ý kiến gì, vì không ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng. Còn yêu cầu của ông V yêu cầu Tòa án buộc ông T phải trả lại giá trị tài sản trên đất cho ông V thì tại phiên tòa

Ngân hàng đồng ý trả lại giá trị tài sản trên đất cho ông V khi xử lý tài sản thế chấp theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì thêm.

Đối với bị đơn là ông Phan Thanh T1 và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thùy Qn: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng ông T1, bà Q không đến Tòa án làm việc. Do đó, Tòa án không lấy được ý kiến của ông T1, bà Q đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Huỳnh Ngọc V trình bày:* Năm 2011, ông nghe vợ chồng ông T1 và bà Q nói mua đất của ông Trần Văn B, đất của ông B đã có bìa đồ diện tích 2.601m² nhưng hai bên mới viết giấy tay chưa sang tên và ông T1, bà Q và có 5,4 sào đất liền kề với thửa đất đó cũng chưa có giấy tờ gì, tổng là 8.000m². Vợ chồng ông T1 đồng ý sang nhượng lại cho ông 8.000m² đất rẫy với giá 200.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận ông đưa trước 150.000.000 đồng, khi nào giao đủ giấy tờ ông giao hết số tiền còn lại là 50.000.000 đồng. Sau khi hai bên thỏa thuận giao tiền xong thì ông nhận đất để làm từ năm 2011 đến nay. Đối với số tiền 50.000.000 đồng còn lại ông cũng đã trả đủ cho vợ chồng ông T1 bà Q vào năm 2014, nhưng vợ chồng ông T1, bà Q cứ hứa đưa bìa đồ mà mãi không đưa. Năm 2015, ông đã trồng lại toàn bộ cà phê trên diện tích 8.000m². Khi ông mua thì ông T1, bà Q nói đất chưa có bìa đồ. Nay ông yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/02/2011, giữa ông với ông T1, bà Q vô hiệu một phần, vô hiệu phần diện tích 2.601 m² ông T1, bà Q đã thế chấp vay tại Ngân hàng. Buộc ông T1, bà Q phải trả lại 50.000.000 đồng tiền mua đất và thanh toán giá trị cây cà phê trên phần đất đó cho ông. Còn phần diện tích còn lại là đất không có giấy tờ ông T1 đã bán cho ông thì ông vẫn tiếp tục làm, nếu có yêu cầu gì thì ông sẽ khởi kiện thành vụ án khác. Ngoài ra, ông không có yêu cầu gì thêm.

- *Tại bản tự khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đ trình bày:* Vợ chồng ông là bà Dương Thị H là hàng xóm quen biết với ông Phan Thanh T1 và bà Võ Thị Thùy Q. Ông bà có bảo lãnh ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Gia Lai thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 686990, cấp ngày 18/7/2007 và các thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N811096, cấp ngày 03/12/1998 để bảo lãnh cho ông Phan Thanh T1 vay tổng số tiền 350.000.000 đồng. Trường hợp ông T1 không trả nợ cho ngân hàng thì ông đồng ý xử lý tài sản thế chấp để trả nợ cho ngân hàng. Ngoài ra ông không có yêu cầu gì thêm

- *Tại bản tự khai và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị H trình bày:* Bà nhất trí với lời trình bày của ông Nguyễn Đ, trường hợp ông T1 không trả nợ cho ngân hàng thì bà đồng ý xử lý tài sản thế chấp để trả nợ cho ngân hàng. Ngoài ra bà không có yêu cầu gì thêm.

- *Những người làm chứng trình bày:*

Tại bản tự khai ông Trần Văn B trình bày: Về nguồn gốc thửa đất số 09, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.601m² đất tại thôn 2 (nay là thôn 1), xã Nghĩa Hòa, huyện Chư Păh là do ông khai hoang từ năm 1995, sau đó đến năm 1998 ông được Ủy ban nhân dân

huyện Chư Păh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng trong năm 1998 ông chuyển nhượng thửa đất này cho ông Lê Á với giá 3.000.000 đồng, hai bên chỉ viết giấy tay với nhau chưa làm thủ tục sang tên theo quy định pháp luật, ông đã giao đất cho ông Á. Sau đó ông Á viết giấy tay bán lại cho ông Phan Thanh T1 năm nào thì ông không biết. Đến năm 2015, thì ông T1 đến nhờ ông ký hợp đồng làm thủ tục chuyển nhượng trực tiếp cho ông T1, vì bìa đỏ vẫn đứng tên ông. Việc ông T1 chuyển nhượng thửa đất này cho ông Huỳnh Ngọc V thì ông không biết. Ngoài ra, ông không có ý kiến gì thêm.

Tại bản tự khai ông Lê Á trình bày: Về nguồn gốc thửa đất số 09, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.601m² là ông mua của ông Trần Văn B năm 1998 với giá là 3.000.000 đồng và nhận đất, hai bên chỉ viết giấy tay với nhau chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Sau đó ông canh tác cả phê được 01 năm thì ông chuyển nhượng lại cho ông Phan Thanh T1, hai bên cũng viết giấy tay với nhau, ông đã giao đất cho ông T1 canh tác từ năm 1999 đồng thời giao bìa đỏ gốc đứng tên ông B và giấy tờ mua bán giữa ông với ông B cho ông T1. Việc ông T1 bán lại thửa đất này cho ông Huỳnh Ngọc V thì ông không biết. Việc ông B ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp sang cho ông T1 năm 2015 thì ông cũng không biết. Ngoài ra, ông không có ý kiến gì thêm.

Tại bản tự khai ông Nguyễn Th trình bày: Trước đây ông là thôn trưởng thôn 1, xã Nghĩa Hòa, huyện Chư Păh, trong thời gian đó ông có xác nhận việc ông Huỳnh Ngọc V có nhận sang nhượng lô đất rẫy cà phê của ông Phan Thanh T1 và bà Võ Thị Thùy Q tại thôn 1, xã Nghĩa Hòa, huyện Chư Păh. Trong thời gian ông V mua rẫy và làm cà phê ông V đã phá và trồng lại cà phê mới. Khi sang nhượng chỉ viết giấy tay. Về nguồn gốc đất, theo ông trước đây là của ông B và bà H đã chuyển nhượng lại cho ông Á, ông Á chuyển nhượng lại cho ông T1, sau đó chuyển nhượng lại cho ông V, còn có quyền sử dụng đất hay chưa thì ông không thấy, ngoài ra ông không làm chứng gì thêm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là đảm bảo theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với bị đơn là ông Phan Thanh T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thùy Q, ông Nguyễn Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa, do đó Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng và các Điều 463, 466, 468, 470 của Bộ luật dân sự 2015. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Phan Thanh T1 phải trả cho Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam thông qua Chi nhánh ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển tỉnh Gia Lai số tiền 1.500.445.261 đồng, trong đó nợ gốc là 830.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 09/5/2023 là 670.445.261 đồng và tiền lãi phát sinh cho tới khi thanh toán hết nợ. Trường hợp ông Tiến không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Căn cứ Điều 129, 130, 688 Bộ luật dân sự, Điều 167 Luật đất đai. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất ngày 08/02/2011, giữa ông Huỳnh Ngọc V với ông Phan Thanh T1 và bà Võ Thị Thùy Q vô hiệu một phần đối với phần diện tích 2.601 m² thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ số 19. Buộc ông T1, bà Q phải trả lại số tiền đã nhận là 50.000.000 đồng cho ông V, ông V có nghĩa vụ giao lại thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N785804 ngày 03/12/1998 cho Ngân hàng.

Đối với tài sản trên đất là 315 cây cà phê rô kinh doanh nằm trong diện tích đất 2.601 m² thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ số 19 đề nghị ghi nhận sự tự nguyện và thỏa thuận giữa ông Vinh với Ngân hàng, buộc Ngân hàng trả lại cho ông V số tiền 315 cây cà phê theo kết luận định giá.

Về án phí, lệ phí: Áp dụng Điều 147, 157, 158, 165, 180 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Buộc các đương sự phải chịu toàn bộ án phí KDTM sơ thẩm, chi phí thẩm định và định giá tài sản theo quy định. Đối với chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, do nguyên đơn yêu cầu, vì vậy nguyên đơn phải chịu theo quy định.

NHẬN 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. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với bị đơn là ông Phan Thanh T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thùy Q, ông Nguyễn Đ đã được Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Vì vậy theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Quá trình thụ lý giải quyết vụ án ông Huỳnh Ngọc V có đơn yêu cầu độc lập về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với ông Phan Thanh T1 và bà Võ Thị Thùy Q vô hiệu đối với thửa đất ông T1, bà Q đã thế chấp cho Ngân hàng, nên Tòa án thụ lý, giải quyết chung trong vụ án.

Ngày 24/02/2020, Tòa án nhân dân huyện Chư Păh đã thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DSST theo đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa ngày 12/01/2023, nguyên đơn cung cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hộ kinh doanh cá thể số 39A8011150, đăng ký lần đầu ngày 04/8/2021 của bị đơn, Tòa án đã tiến hành xác minh tại Phòng tài chính – kế hoạch UBND thành phố Pleiku xác định hiện nay giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hộ kinh doanh cá thể số 39A8011150, đăng ký lần đầu ngày 04/8/2021 chưa có thông báo chấm dứt hoạt động và thu hồi giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh của cơ quan có thẩm quyền, chưa đăng ký mã số thuế. Do đó Tòa án xác định lại tranh chấp trong vụ án là: Tranh chấp về kinh doanh thương mại theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

- Căn cứ hợp đồng tín dụng số 01/2017/4894961/HĐTD ngày 12/6/2017 thì Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam đã cho ông Phan Thanh T1 vay số tiền 620.000.000 đồng, mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh hàng nông sản, thời hạn vay là 10 tháng, kể từ ngày 12/6/2017 đến ngày 12/4/2018, lãi suất tại thời điểm vay là 10%/năm. Đến hạn trả nợ ông T1 đã trả được 200.000.000 đồng tiền gốc, còn tiền lãi không trả được. Do vi phạm kỳ hạn trả nợ gốc theo hợp đồng tín dụng đã ký nên ngày 13/4/2018, Ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn của món vay này. Tính đến ngày 09/5/2023 thì món vay này dư nợ gốc là 420.000.000 đồng, tiền lãi là 341.614.028 đồng, trong đó lãi trong hạn là 230.710.137 đồng, lãi quá hạn là 110.903.891 đồng.

- Căn cứ hợp đồng tín dụng số 02/2017/4894961/HĐTD ngày 26/12/2017 thì Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam đã cho ông Phan Thanh T1 vay số tiền 410.000.000 đồng, mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh hàng nông sản, thời hạn vay là 10 tháng, kể từ ngày 26/12/2017 đến ngày 26/10/2018, lãi suất tại thời điểm vay là 10,5%/năm. Đến hạn trả nợ gốc thì ông T1 không trả được tiền gốc và tiền lãi. Tính đến ngày 09/5/2023 thì món vay này dư nợ gốc là 410.000.000 đồng, tiền lãi là: 328.831.233 đồng, trong đó lãi trong hạn là 231.172.603 đồng, lãi quá hạn là 97.658.630 đồng.

Do vi phạm kỳ hạn trả nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký, nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T1 phải trả cho Ngân hàng 02 khoản vay trên với tổng số tiền là 1.500.445.261 đồng, trong đó tiền gốc là 830.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 09/5/2023 là: 670.445.261 đồng, trong đó lãi trong hạn là 461.882.740 đồng, lãi quá hạn là 208.562.521 đồng và tiền lãi phát sinh cho tới khi thanh toán hết nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng là có căn cứ cần chấp nhận.

- Đối với yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp Hội đồng xét xử thấy rằng: Các hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/4894961/HĐBĐ ngày 10/11/2015; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/4894961/SĐBS ngày 29/6/2016 và các hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2012/HĐ ngày 02/8/2012; hợp đồng ủy quyền xử lý tài sản bảo đảm số 01/2012/HĐUQ ngày 02/8/2012; hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2012/HĐ ngày 02/8/2012, hợp đồng ủy quyền xử lý tài sản bảo đảm số 01/2012/HĐUQ ngày 02/8/2012; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/4894961/SĐBS ngày 25/12/2017 giữa Ngân hàng với ông Tiến, bà Quyên. Các Hợp đồng thế chấp bất động sản 3 bên số 01/2013/HĐ ngày 18/6/2013 và số 02/2013/HĐ ngày 18/6/2013 giữa Ngân hàng với ông Tiến và ông Nguyễn Đức, bà Dương Thị Hương thì các hợp đồng thế chấp này đã được công chứng chứng thực bởi các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, phù hợp với các quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật.

Về phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài sản thế chấp của người thứ 3: Tại các Hợp đồng thế chấp bất động sản 3 bên số 01/2013/HĐ ngày 18/6/2013 và số 02/2013/HĐ ngày 18/6/2013 giữa Ngân hàng với ông T1 và ông Nguyễn Đ, bà Dương Thị H các bên thỏa thuận ông Nguyễn Đ, bà Dương Thị H “*đồng ý dùng toàn bộ tài sản để đảm bảo thực hiện toàn bộ nghĩa vụ đã, đang và sẽ phát sinh trong tương lai theo*

toàn bộ các hợp đồng tín dụng, Hợp đồng cấp bảo lãnh đã và sẽ ký giữa Ngân hàng với Bên vay/Bên được bảo lãnh trong giới hạn số tiền tối đa bằng giá trị tài sản thế chấp, bao gồm nhưng không giới hạn các nghĩa vụ sau: tổng số nợ gốc là 350.000.000 đồng, nợ lãi, lãi phạt quá hạn, phí, khoản phạt, khoản bồi thường thiệt hại (nếu có) theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng cấp bảo lãnh”.

Do đó, trong trường hợp ông Phan Thanh T1 không thanh toán được nghĩa vụ trả nợ, bà Võ Thị Thùy Q, ông Nguyễn Đ, bà Dương Thị H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho ông T1 trong phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp trên để thu hồi nợ. Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp, số tiền phát mại không đủ thanh toán thì ông T1 phải có nghĩa vụ tiếp tục trả số tiền còn nợ cho Ngân hàng đến khi thanh toán hết toàn bộ số tiền còn nợ. Trường hợp số tiền phát mại tài sản thế chấp của ông Đ, bà H có giá trị lớn hơn số tiền bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, thì số tiền còn lại sau khi thanh toán khoản nợ được trả cho người thế chấp.

[2.2] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc V thấy rằng: Tại giấy sang nhượng đất rẫy đề ngày 08/02/2011, thể hiện ông T1, bà Q có chuyển nhượng lại cho ông Huỳnh Ngọc V diện tích đất 8.000m² tại thôn 1, xã Nghĩa Hòa, huyện Chư Păh với số tiền 200.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận ông V trả trước 150.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng hai bên hẹn khi nào giao đủ giấy tờ thì trả. Sau khi hai bên thỏa thuận giao tiền xong thì ông V nhận đất để làm từ năm 2011 đến nay. Đối với số tiền 50.000.000 đồng còn lại ông cũng đã trả đủ cho vợ chồng ông T1 bà Q vào năm 2014.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giữa ông T1, bà Q với ông V không tuân thủ theo quy định tại khoản 2 Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015 về hình thức, bên chuyển nhượng đã không thực hiện theo thỏa thuận mà đem thế chấp cho Ngân hàng. Căn cứ vào Điều 134 của Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng này vô hiệu. Thửa đất mà hai bên thỏa thuận nằm trong diện tích 8.000m² mà ông V nhận chuyển nhượng là thửa đất số 09, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.601 m² tại thôn 2 (nay là thôn 1), xã Nghĩa Hòa, huyện Chư Păh, Gia Lai đã được Ủy ban nhân dân huyện Chư Păh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 785804 ngày 05/12/1998 đứng tên ông Trần Văn B, ngày 04/9/2015 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông Phan Thanh T1. Thửa đất này đã được thế chấp cho Ngân hàng tại hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/4894961/BĐBĐ ngày 10/11/2015 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/4894961/SĐBS ngày 29/6/2016, hợp đồng thế chấp đã được công chứng chứng thực bởi các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, phù hợp với các quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật. Do đó ông V yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/02/2011 giữa ông V với ông T1, bà Q vô hiệu một phần, ông V yêu cầu ông T, bà Q phải trả lại số tiền đã nhận là 50.000.000 đồng, ông V trả lại đất là phù hợp với quy định pháp luật.

Đối với tài sản gắn liền với thửa đất số 09, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.601 m² là 315 cây cà phê rô kinh doanh thuộc quyền sở hữu của ông Huỳnh Ngọc V. Khi cơ quan có thẩm quyền xử lý, kê biên, phát mại tài sản đảm bảo thế chấp tại thửa đất số 09, tờ

bản đồ số 19, diện tích 2.601 m² thì ông V được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng đối với diện tích đất đang sử dụng. Trường hợp ông V không có khả năng nhận chuyển nhượng đất thì khi phát mãi quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên thửa đất số 09 thì ông V được quyền nhận lại giá trị tài sản thuộc sở hữu của mình tại thời điểm thi hành án.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 10.221.000 đồng ông T1 phải chịu. Ngân hàng đã nộp 3.400.000 đồng, ông V đã nộp 6.821.000 đồng tạm ứng chi phí này. Do đó, cần buộc T1 phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho Ngân hàng và ông V số tiền này là phù hợp với Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về án phí, lệ phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Về Lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 3.534.000 đồng. Ngân hàng yêu cầu thông báo, nên Ngân hàng phải chịu theo quy định tại Điều 180 của Bộ luật tố tụng dân sự, Ngân hàng đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 30, điểm a, b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 158, 165, 166, 180, 201, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Các Điều 129, 130, 131, 502, 280, 292, 293, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 322, 335, 357, 463, 466, 468, 470 và Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015. Điều 134, 137, 319, 689 của Bộ luật dân sự 2005. Điều 167 Luật đất đai.

- Điều 90, 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng.

- Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam. Buộc ông Phan Thanh T1 phải trả cho Ngân hàng Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam thông qua Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai số tiền là 1.500.445.261 đồng, trong đó tiền gốc là 830.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 09/5/2023 là 670.445.261 đồng (lãi trong hạn là 461.882.740 đồng, lãi quá hạn là 208.562.521 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. (Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bên phải thi hành án phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay).

2. Trường hợp ông Phan Thanh T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, bà Võ Thị Thùy Q không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho ông T1 thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp sau:

- Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N785804 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Păh cấp ngày 03/12/1998. Thửa đất số 09, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.601m² đất tại thôn 2 (nay là thôn 1), xã Nghĩa Hòa, huyện Chư Păh. Theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/4894961/BĐBĐ ngày 10/11/2015 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/4894961/SĐBS ngày 29/6/2016.

- Xe ô tô tải Ben theo giấy đăng ký xe ô tô 006346 do Công an tỉnh Gia Lai cấp ngày 08/8/2011. Nhãn hiệu Chiến Thắng, sản xuất năm 2011, tải trọng 4.950kg; số máy 00702896; số khung BDD00150; biển số đăng ký 81C-010.89 tên chủ xe Phan Thanh Tiến. Theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2012/HĐ ngày 02/8/2012 và hợp đồng ủy quyền số 01/2012/HĐUQ ngày 02/8/2012.

- Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK602800 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Păh cấp ngày 14/12/2007. Thửa đất số 124, tờ bản đồ số 32, diện tích 720m² đất tại thôn 1, xã Nghĩa Hòa, huyện Chư Păh. Theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2012/HĐ ngày 02/8/2012 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/4894961/SĐBS ngày 25/12/2017.

Đối với phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người thứ ba là ông Nguyễn Đ, bà Dương Thị H: Trong trường hợp ông Phan Thanh T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, ông Đ, bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho ông T1 trong phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ số tiền nợ gốc là 350.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 09/5/2023 là 282.717.881 đồng (trong đó lãi trong hạn là 194.769.830 đồng, lãi quá hạn là 87.948.051 đồng), tổng cộng là 632.717.881 đồng và tiền lãi phát sinh cho tới khi thanh toán hết nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp sau:

- Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL686990 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Păh cấp ngày 18/7/2007. Thửa đất số 142, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.759m² đất tại thôn 1, xã Nghĩa Hòa, huyện Chư Păh. Theo hợp đồng thế chấp bất động sản ba bên số 01/2013/HĐ ngày 17/6/2013.

- Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N811096 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Păh cấp ngày 03/12/1998. Thửa đất số 05, 05a, tờ bản đồ số 23, diện tích 4.912m² đất tại thôn 1, xã Nghĩa Hòa, huyện Chư Păh. Theo hợp đồng thế chấp bất động sản ba bên số 02/2013/HĐ ngày 18/6/2013.

Sau khi phát mại tài sản thế chấp, số tiền phát mại không đủ thanh toán thì ông T1 phải có nghĩa vụ tiếp tục trả số tiền còn nợ cho Ngân hàng đến khi thanh toán hết toàn bộ số tiền còn nợ. Trường hợp số tiền phát mại tài sản thế chấp của ông Đ, bà H có giá trị lớn hơn số tiền bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, thì số tiền còn lại sau khi thanh toán khoản nợ được trả lại ông Nguyễn Đ, bà Dương Thị H.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc V. Tuyên bố “giấy sang nhượng đất rẫy đề ngày 08/02/2011”, giữa ông Huỳnh Ngọc V với ông Phan Thanh T1, bà Võ Thị Thùy Q vô hiệu một phần. Buộc ông Phan Thanh T1, bà Võ Thị Thùy Q phải trả cho ông Huỳnh Ngọc V số tiền 50.000.000 đồng. Ông Huỳnh Ngọc V có trách nhiệm bàn giao lại thửa đất số 09, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.601 m² tại thôn 2 (nay là thôn 1), xã Nghĩa Hòa, huyện Chư Păh, Gia Lai đã

được Ủy ban nhân dân huyện Chư Păh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 785804 ngày 05/12/1998.

Ông Huỳnh Ngọc V được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng đối với diện tích đất đang sử dụng là thửa đất số 09, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.601 m² tại thôn 2 (nay là thôn 1), xã Nghĩa Hòa, huyện Chư Păh, Gia Lai. Trường hợp ông V không có khả năng nhận chuyển nhượng đất thì khi phát mãi quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên thửa đất số 09 thì ông V được quyền nhận lại giá trị tài sản là 315 cây cà phê rô kinh doanh thuộc sở hữu của mình tại thời điểm thi hành án.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc ông Phan Thanh T1 phải thanh toán lại cho Ngân hàng thông qua Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai số tiền 3.400.000 đồng và thanh toán lại ông Huỳnh Ngọc Vinh số tiền 6.821.000 đồng.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự.

5. Về Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Phan Thanh T1 phải chịu 57.013.357 đồng về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và 2.800.000 đồng về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để nộp ngân sách Nhà nước.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam thông qua Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 22.144.499 đồng theo biên lai thu án phí, lệ phí Tòa án số: 0002790, ngày 24 tháng 02 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai.

Hoàn trả lại cho ông Huỳnh Ngọc V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.250.000 đồng theo biên lai thu án phí, lệ phí Tòa án số: 0010303, ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai.

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; 7; 7a; 7b 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.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền làm đơn kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai yêu cầu xét xử phúc thẩm.

Bị đơn ông Phan Thanh T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thùy Q, ông Nguyễn Đ vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày tòa án niêm yết bản án./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND h.Chư Păh;
- THADS h.Chư Păh;
- Đương sự;
- Lưu HSVA.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Hòa