

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH A
Tỉnh Hậu Giang**

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

Bản án số: 02/2023/KDTM-ST
Ngày: 23-6-2023
V/v “Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH A, TỈNH HẬU GIANG**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa Pên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Á
Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Văn Cho
2. Bà Trương Ngọc Điệp

- Thư ký Pên tòa: Ông Huỳnh Hoàng Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang tham gia Pên tòa: Ông Lê T Tường - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 6 năm 2023, tại Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2022/TLST-KDTM ngày 01 tháng 3 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 95/2023/QĐXX-ST ngày 15 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn Pên Tòa số 60/QĐST – KDTM ngày 31/5/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng A

Địa chỉ trụ sở chính: Số b đường Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông C. Chức vụ: Tổng Giám đốc Agribank.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi T. Chức vụ: Giám đốc. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang.

Người được ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Trần Văn C1. Chức vụ Trưởng phòng kế hoạch kinh doanh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang. Theo giấy ủy quyền lập ngày 21/01/2022.

Địa chỉ: Số 10 -11, ấp Thị Tứ, thị trấn Một Ngàn, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang. Có mặt

2. Bị đơn: Ông: Võ Hồng H, sinh năm 1980 - Vắng mặt

Hộ khẩu thường trú: số 63/8B Mậu Thân, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ.

Bà: Nguyễn Thị T, sinh năm 1985 – Vắng mặt

Hộ khẩu thường trú: số 120/78 Trần Phú, phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ.

Chỗ ở hiện tại: Số 220/9 đường Võ Văn Kiệt, khu vực Bình Yên A, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

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

Ông Trương Kha L – có mặt

Địa chỉ: Ấp Mỹ Thuận, xã Mỹ Khánh, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Ông Trần Quốc D – có mặt

Địa chỉ: Số 26 đường Trần Văn Nghiêm, phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Văn C1 trình bày:

Năm 2019, ông Võ Hồng H và bà Nguyễn Thị T (bà T ủy quyền cho ông P) có ký kết vay tiền tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Viết tắt là Agribank) - Chi nhánh huyện Châu Thành A, Hậu Giang theo các hợp đồng tín dụng sau:

(1) Hợp đồng tín dụng số 7005-LAV-201900121 ngày 09/01/2019, vay số tiền nợ gốc là số tiền gốc là 6.000.000.000 đồng, mục đích vay mua đất, thời hạn vay là 60 tháng, lãi suất 11,5%/năm, theo giấy nhận nợ từng thời điểm. Khi có sự biến động của lãi suất thị trường, lãi suất cho vay sẽ điều chỉnh tăng/giảm khi có quyết định thay đổi lãi suất cho vay của Giám đốc Agribank chi nhánh Hậu Giang bằng văn bản, trên cơ sở lãi suất của Ngân hàng Nhà nước quy định và quy định của Tổng giám đốc Agribank. Lãi suất quá hạn 150% lãi trong hạn, lãi suất chậm trả 10%/năm. Thời hạn trả lãi 03 tháng/lần.

Để đảm bảo khoản vay trên, ông Võ Hồng H có ký kết các hợp đồng thế chấp số 7005-LCP-201900018 ngày 09/01/2019, kèm theo phụ lục hợp đồng thế chấp số 7005-LCP- 201900018/PLHĐTC ngày 13/11/2019, các quyền sử dụng đất sau:

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 1669, tờ bản đồ số 3, tọa lạc: Khu vực Bình Yên A, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, tp. Cần Thơ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE467721, số vào sổ CH03971 do Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy, cấp ngày 29/07/2011 cho ông Võ Hồng H, diện tích 169 m², loại đất ở đô thị (ODT).

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 246, tờ bản đồ số 3, tọa lạc: Khu vực Bình Yên A, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, tp. Cần Thơ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

BĐ570545, số vào sổ CH03373 do Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy, cấp ngày 18/04/2011 cho ông Võ Hồng H, diện tích 121,8 m², loại đất ở đô thị (ODT).

(2) Hợp đồng tín dụng số 7005-LAV-201904589 ngày 15/11/2019, số tiền vay gốc là 2.800.000.000 đồng, mục đích: Kinh doanh vật liệu xây dựng, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất 9%/năm và theo giấy nhận nợ từng thời điểm. Khi có sự biến động của lãi suất thị trường, lãi suất cho vay sẽ điều chỉnh tăng/giảm khi có quyết định thay đổi lãi suất cho vay của Giám đốc Agribank chi nhánh Hậu Giang bằng văn bản, trên cơ sở lãi suất của Ngân hàng Nhà nước quy định và quy định của Tổng giám đốc Agribank. Lãi suất quá hạn 150% lãi trong hạn, lãi suất chậm trả 10%/năm. Thời hạn trả nợ 03 tháng/lần.

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ, ông Võ Hồng H đã ký kết hợp đồng thế chấp số 7005-LCP- 201900017 ngày 09/01/2019 thế chấp các quyền sử dụng đất sau đây cho Agribank:

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 3, tọa lạc: Ấp Mỹ Long (nay ấp Mỹ Thuận), xã Mỹ Khánh, huyện Phong Điền, tp. Cần Thơ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE595493, số vào sổ CH01193 do Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền, cấp ngày 11/11/2011 cho ông Võ Hồng H, diện tích 2,692 m², loại đất cây L năm (CLN).

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 3, tọa lạc: ấp Mỹ Long (nay ấp Mỹ Thuận), xã Mỹ Khánh, huyện Phong Điền, tp. Cần Thơ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE595492, số vào sổ CHO1192 do Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền, cấp ngày 11/11/2011 cho ông Võ Hồng H, diện tích 1.344,0 m², loại đất ở và cây L năm (ONT và CLN).

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông P, bà T đã T toán cho Agribank được số tiền nợ gốc là 500.000.000đồng của Hợp đồng tín dụng số 7005-LAV-201900121 ngày 09/01/2019 (vay 6 tỷ đồng), trả nợ gốc ngày 10/01/2022 và ngày 26/02/2022, ông P, bà T đã trả được nợ lãi của hai hợp đồng tín dụng số tiền 1.729.307.119 đồng. Kể từ sau ngày 27/02/2022 đến nay ông P, bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như đã thỏa thuận.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông P, bà T trả tiền dư nợ tính đến ngày 23/02/2022 là:

- Nợ vốn quá hạn: 8.300.000.000đồng.
- Lãi trong hạn: 848.639.452đồng.
- Lãi quá hạn: 17.328.767đồng.

Tổng cộng là 9.165.968.219đồng.

Trường hợp ông P, bà T không trả hoặc trả không hết nợ thì yêu cầu cho phát mãi tài sản thế chấp để T toán nợ cho nguyên đơn.

Quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Võ Hồng H, bà Nguyễn Thị T vắng mặt tại nơi cư trú, Tòa án đã tiến hành tổng đạt cho người nhà và niêm yết công khai các văn bản tố tụng tại nơi cư trú của ông P, bà T nhưng ông P, bà T

vẫn không về để tham gia tố tụng nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông P và bà T.

Quá trình tố tụng tại Tòa án những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày như sau:

Ông Trần Quốc D có yêu cầu độc lập trình bày: Ngày 13/7/2021, vợ chồng ông P, bà T có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng 02 phần đất gồm diện tích: 2,692 m²; Loại đất: CLN; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01193 và diện tích: 1.344m²; Loại đất: ONT, CLN; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: BE595492, số vào sổ CHO1192. Hai phần đất tọa lạc ấp Mỹ Long (nay ấp Mỹ Thuận), xã Mỹ Khánh, huyện Phong Điền, TP. Cần Thơ, cùng cấp ngày 11/11/2011 do Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền cấp cho ông Võ Hồng H đứng tên.

Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, đặt cọc trước 560.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đợt 1 giao số tiền 500.000.000 đồng và đợt hai giao số tiền 60.000.000 đồng. Còn lại 240.000.000 đồng thỏa thuận khi nào ông P, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng theo quy định pháp luật sẽ giao đủ số tiền 240.000.000 đồng.

Khi chuyển nhượng hai bên thỏa thuận mua bán đất để ông P trả nợ Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang.

Đến nay ông D đã nhiều lần liên hệ với ông P để lấy lại số tiền đặt cọc tuy nhiên đã không liên hệ được ông P, bà T.

Vì vậy, ông khởi kiện đến Tòa án yêu cầu ông Võ Hồng H, bà Nguyễn Thị T trả lại cho ông tổng số tiền 718.660.000 đồng, trong đó nợ gốc là 560.000.000 đồng và lãi suất 20%/năm kể từ ngày vợ chồng ông P nhận tiền là ngày 27/7/2021 tạm tính đến ngày 30/12/2022 là 17 tháng với số tiền 158.660.000 đồng.

Ông Trương Kha L trình bày: Khoảng năm 2010, ông muốn vay nợ Ngân hàng nhưng không được nên có quen biết với P và P kêu ông, nếu ông ký tên để P đứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì P sẽ vay tiền nhiều hơn, ông đồng ý và sau khi P vay tiền có đưa ông số tiền 250.000.000 đồng. Do ông không biết chữ nghĩa nhiều nên khi P kêu ông ký, ông và vợ đã ký tên vào giấy mà P yêu cầu. Đến khi Tòa án tiến hành đo đạc ông mới biết đất mình đã đứng tên sang Võ Hồng H và P đã thế chấp vay Ngân hàng và bị Ngân hàng thua kiện, còn P vay bao nhiêu tiền thì ông không biết. Đối với vụ án này, ông sẽ tự thỏa thuận với P để ông lấy tiền trả ngân hàng và P phải chuyển tên giấy chứng nhận về tên ông. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này, nếu sau này không thỏa thuận được với P, ông sẽ kiện P thành vụ án khác.

Tại Pên tòa, nguyên đơn xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Võ Hồng H, bà Nguyễn Thị T phải T toán cho Ngân hàng nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (23/6/2023) tổng cộng là 10.722.816.438 đồng, trong đó nợ gốc 8.300.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 2.013.554.520 đồng, lãi

quá hạn 409.261.918 đồng và tiếp tục tính lãi kể từ ngày 24/6/2023 theo hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa Ngân hàng với ông Võ Hồng H và bà Nguyễn Thị T. Phân phát mãi tài sản Ngân hàng rút lại yêu cầu phát mãi hai phần đất tại quận Bình Thủy, chỉ yêu cầu phát mãi đất tại huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ và yêu cầu tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với ông Võ Hồng H và bà Nguyễn Thị T.

Tại Pên tòa, ông Trần Quốc D yêu cầu ông Võ Hồng H và bà Nguyễn Thị T phải trả tổng số tiền 773.311.415 đồng, trong đó, tiền gốc là 560.000.000 đồng và lãi suất 20%/năm kể từ ngày vợ chồng ông P nhận tiền là ngày 27/7/2021 tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 23/6/2023 là 22 tháng 26 ngày với số tiền 213.311.415 đồng.

Tại phiên tòa, ông Trương Kha L vẫn giữ nguyên ý kiến, chưa yêu cầu trong vụ án này. Sau này phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành A phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định pháp luật; nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành tốt quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn vắng mặt tại nơi cư trú, tòa án đã thực hiện tiến hành các thủ tục tổng đạt cho người nhà và niêm yết công khai nhưng bị đơn vẫn vắng mặt. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đối với việc nguyên đơn rút yêu cầu phát mãi hai phần đất thế chấp tọa lạc tại quận Bình Thủy, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ. Đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Quốc D đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đối với ý kiến ông Trương Kha L đề nghị Hội đồng xét xử chưa xem xét giải quyết.

Về án phí, chi phí thẩm định, chi phí khác các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại Pên tòa Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có cho ông P, bà T vay tiền phục vụ hoạt động kinh doanh. Quá trình thực hiện hợp đồng ông P, bà T vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Agribank đã nhiều lần yêu cầu ông P, bà T trả nợ nhưng ông P, bà T không có thiện chí trả nợ nên phát sinh tranh chấp. Xét đây là vụ án kinh doanh thương mại tranh chấp hợp đồng tín dụng nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A theo quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong quá trình tố tụng, ông Trần Quốc D cho rằng có đặt cọc nhận chuyển nhượng đất của ông P, bà T phần đất này đều thuộc phần đất mà ông P, bà T đã thế chấp tại Agribank để vay tiền. Vì vậy, ông D có yêu cầu độc lập đối với ông

P, bà T. Xét đây là quan hệ tranh chấp về hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng:

Tại Pên tòa và trong suốt quá trình tố tụng, bị đơn là ông P, bà T vắng mặt tại nơi cư trú, tòa án đã tổng đạt cho người nhà cùng hộ và niêm yết công khai các văn bản tố tụng, giấy triệu tập của Tòa án đối với bị đơn nhưng bị đơn vẫn vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Agribank yêu cầu ông P, bà T trả nợ vay tính đến ngày 23/02/2022 là 9.165.968.219đồng. Trong đó, nợ vốn là 8.300.000.000đồng, lãi trong hạn: 848.639.452đồng, lãi quá hạn là 17.328.767đồng, đồng thời tiếp tục trả nợ phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và yêu cầu cho phát mãi 02 tài sản thế chấp nếu ông P, bà T không trả hoặc trả không hết nợ.

[3.1.1] Xét hợp đồng tín dụng số 7005-LV-201900121 ngày 09/01/2019 được ký kết giữa Ngân hàng Agribank là bên cho vay, ông P, bà T là bên vay. Hợp đồng đảm bảo về mặt hình thức và nội dung. Hợp đồng được lập trên cơ sở phương án sử dụng vốn phục vụ nhu cầu đời sống của ông P lập ngày 07/01/2019. Ông P, bà T cũng đã ký báo cáo đề xuất giảm ngân kiêm giấy nhận nợ là 6.000.000.000đồng. Từ đó, có đủ cơ sở xác định việc ông Võ Hồng H, bà Nguyễn Thị T có vay tiền Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam. Nay do không thực hiện nghĩa vụ nên Ngân hàng yêu cầu ông Võ Hồng H, bà Nguyễn Thị T T toán nợ gốc và lãi theo hợp đồng mà hai bên đã ký kết là có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[3.1.2] Xét hợp đồng tín dụng số 7005-LV-201904589 ngày 15/11/2019 được ký kết giữa Ngân hàng Agribank là bên cho vay, ông P, bà T là bên vay. Hợp đồng đảm bảo về mặt hình thức và nội dung. Hợp đồng được lập trên cơ sở phương án sử dụng vốn của ông P lập ngày 15/11/2019. Ông P bà T cũng đã ký báo cáo đề xuất giảm ngân kiêm giấy nhận nợ là 2.800.000.000đồng. Từ đó, có đủ cơ sở xác định việc ông Võ Hồng H, bà Nguyễn Thị T có vay tiền Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam. Nay do không thực hiện nghĩa vụ nên Ngân hàng yêu cầu ông Võ Hồng H, bà Nguyễn Thị T T toán nợ gốc và lãi theo hợp đồng mà hai bên đã ký kết là có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[3.1.3] Xét về hợp đồng thế chấp: Để đảm bảo cho hợp đồng vay, ông Võ Hồng H, bà Nguyễn Thị T đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất cho Ngân hàng thông qua hợp đồng thế chấp số 7005-LCP-201900018 ký ngày 09/01/2019 có kèm theo phụ lục hợp đồng thế chấp số 7005-LCP-201900018/PLHĐTC ký ngày 13/11/2019 gồm:

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 1669, tờ bản đồ số 3, tọa lạc: Khu vực Bình Yên A, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, tp. Cần Thơ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE467721, số vào sổ CH03971 do Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy, cấp ngày 29/07/2011 cho ông Võ Hồng H, diện tích 169 m², loại đất ở đô thị (ODT).

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 246, tờ bản đồ số 3, tọa lạc: Khu vực Bình Yên A, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, tp. Cần Thơ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD570545, số vào sổ CH03373 do Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy, cấp ngày 18/04/2011 cho ông Võ Hồng H, diện tích 121,8 m², loại đất ở đô thị (ODT).

Hai phần đất nêu trên Agribank rút lại yêu cầu phát mãi nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu này của Agribank.

[3.1.4] Xét về hợp đồng thế chấp: Để đảm bảo cho hợp đồng vay, ông Võ Hồng H, bà Nguyễn Thị T đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất cho Ngân hàng thông qua hợp đồng thế chấp số 7005-LCP- 201900017 ký ngày 09/01/2019 gồm:

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 3, tọa lạc: ấp Mỹ Long (nay ấp Mỹ Thuận), xã Mỹ Khánh, huyện Phong Điền, tp. Cần Thơ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE595493, số vào sổ CH01193 do Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền, cấp ngày 11/11/2011 cho ông Võ Hồng H, diện tích 2,692 m², loại đất cây L năm (CLN).

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 3, tọa lạc: ấp Mỹ Long (nay ấp Mỹ Thuận), xã Mỹ Khánh, huyện Phong Điền, tp. Cần Thơ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE595492, số vào sổ CH01192 do Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền, cấp ngày 11/11/2011 cho ông Võ Hồng H, diện tích 1.344,0 m², loại đất ở và cây L năm (ONT và CLN).

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được Văn Phòng công chứng Ngô Hồng T chứng thực và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ là đúng quy định pháp luật. Do đó, yêu cầu phát mãi của Ngân hàng nông nghiệp đối với hai phần đất này là có cơ sở để chấp nhận.

[3.2] Xét hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất và phụ lục hợp đồng giữa ông Võ Hồng H, bà Nguyễn Thị T được lập bằng văn bản ngày 13/7/2021 và ngày 27/7/2021, đã được hai bên ký kết công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Ngọc Chiến đối với phần đất có diện tích 4.036,0m², trong đó có 300m² đất thổ cư, 3.736m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Võ Hồng H.

Hợp đồng đặt cọc trên trên đảm bảo về mặt hình thức, tuy nhiên nội dung chưa đảm bảo, cụ thể tại trang 2 của hợp đồng đặt cọc ghi.. “ 3. Thời hạn đặt cọc: Thời hạn để hai bên giao kết hợp đồng với các thỏa thuận nêu trên là 15 ngày kể từ ngày ký hợp đồng này. Trong thời hạn đặt cọc bên A có nghĩa vụ tắt

khoản nợ tại Ngân hàng nông nghiệp....”. Điều này, chứng tỏ khi ký kết các bên đã biết phần đất này đang được thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp nhưng vẫn thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm quy định tại Luật đất đai.

Xét về lỗi của hai bên mua bán: Ông P, bà T lỗi chính trong việc chuyển nhượng này, cụ thể, ông P biết phần đất đang thế chấp Ngân hàng nhưng vẫn sang bán và sau khi nhận tiền đặt cọc, mục đích nhận tiền đặt cọc là để trả nợ Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nhưng ông P, bà T không thực hiện như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Phía ông D biết đất ông P đang thế chấp Ngân hàng nhưng vẫn đặt cọc mua bán, lỗi ông D thiếu sự giám sát khi đưa tiền cho ông P, tin tưởng ông P sẽ trả tiền Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về tiếp tục thủ tục chuyển nhượng. Như đã phân tích, lỗi ông P, bà T là chính, ông D cũng có lỗi. Hội đồng xét xử, nhận định lỗi ông P, bà T 60%, lỗi ông D 40%. Tuy nhiên, ông D không yêu cầu phạt cọc, chỉ yêu cầu tính lãi suất theo quy định 20%/năm tương đương 1,67%/tháng. Xét đây là ý chí tự nguyện của ông D và có lợi cho phía bị đơn ông P, bà T nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của ông D. Buộc ông Võ Hồng H và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Trần Quốc D số tiền 773.311.415 đồng tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 23/6/2023. Mặt khác, như đã phân tích ở trên, đất đang thế chấp Ngân hàng thì các đương sự không được phép thực hiện giao dịch dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 13/7/2021 và phụ lục hợp đồng đặt cọc lập ngày 27/7/2021 giữa ông Trần Quốc D và ông Võ Hồng H, bà Nguyễn Thị T.

[3.5] Đối với ông Trương Kha L, ông cho rằng có vay tiền của ông Võ Hồng H số tiền 250.000.000 đồng, do không biết nhiều chữ nghĩa và không am hiểu pháp luật nên ông đã ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất 4.036,0m² tọa lạc tại huyện Phong Điền, tp Cần Thơ cho ông P. Nay ông chưa yêu cầu trong vụ án này. Nếu sau này phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện thành vụ án khác nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[3.6] Đối với biện pháp khẩn cấp tạm thời: Người đại diện của nguyên đơn yêu cầu tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/QĐ-ADBPKCTT ngày 07/3/2023 về việc cấm xuất cảnh của người có nghĩa vụ đối với Võ Hồng H, bà Nguyễn Thị T. Xét thấy đây là biện pháp để bảo thi hành án cho nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên Hội đồng xét xử tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên.

[4] Về chi phí tố tụng:

Về chi phí đo đạc, định giá là 10.933.000 đồng ông Võ Hồng H, bà Nguyễn Thị T phải chịu theo quy định của pháp luật. Phần này Ngân hàng đã tạm ứng nên ông P, bà T phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng.

[5] Về án phí sơ thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án

thì bị đơn ông P, bà T phải chịu án phí do yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi liên quan có yêu cầu độc lập đối với bị đơn được chấp nhận. Cụ thể:

Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm trên số tiền 10.722.816.438 đồng là 112.000.000 đồng + $(0,1\% \times 6.722.716.438 \text{ đồng})$ phần vượt quá 400.000.000 đồng = 118.722.816 đồng.

Án phí phần dân sự không có giá ngạch đối với việc hủy hợp đồng đặt cọc là ngạch là 300.000 đồng.

Án phí phần dân sự đối với số tiền 773.311.415 đồng đồng phải trả cho ông Trần Quốc D là 20.000.000 đồng + $(4\% \times 373.311.415 \text{ đồng})$ = 34.932.456 đồng.

[6] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhận dân tỉnh Hậu Giang có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 271 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Áp dụng các Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng; Điều 328 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167, Điều 188 Luật đất đai 2013; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam đối với bị đơn ông Võ Hồng H, bà Nguyễn Thị T; Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Quốc D đối với ông Võ Hồng H, bà Nguyễn Thị T.

2. Buộc ông ông Võ Hồng H, bà Nguyễn Thị T phải trả cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam tổng số nợ tạm tính đến ngày 23/6/2023 là 10.722.816.438 đồng (Mười tỷ bảy trăm hai mươi hai triệu tám trăm mười sáu nghìn bốn trăm ba mươi tám đồng), trong đó:

Hợp đồng tín dụng số 7005-LAV-201900121 ngày 09/01/2019 là nợ gốc 5.500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.513.328.767 đồng, nợ lãi quá hạn là 246.232.877 đồng. Tổng nợ là 7.259.561.644 đồng tạm tính đến ngày 23/6/2023 và tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 24/6/2023 theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 7005-LAV-201900121 ngày 09/01/2019 cho đến khi ông P, bà T trả dứt nợ cho Ngân hàng.

Hợp đồng tín dụng 7005-LAV-201904589 ngày 15/11/2019 nợ gốc là 2.800.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 500.225.753 đồng, lãi suất quá hạn 163.029.041 đồng. Tổng tiền nợ là 3.463.254.795 đồng tạm tính đến ngày 23/6/2023 và tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 24/6/2023 theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 7005-LAV-201904589 ngày 15/11/2019 cho đến khi ông P, bà T trả dứt nợ cho Ngân hàng.

3. Đình chỉ yêu cầu phát mãi tài sản các hợp đồng thế chấp số 7005-LCP-201900018 ký ngày 09/01/2019 có kèm theo phụ lục hợp đồng thế chấp số

7005-LCP- 201900018/PLHĐTC ký ngày 13/11/2019 đối với các quyền sử dụng đất sau:

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 1669, tờ bản đồ số 3, tọa lạc: Khu vực Bình Yên A, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, tp. Cần Thơ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE467721, sổ vào sổ CH03971 do Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy, cấp ngày 29/07/2011 cho ông Võ Hồng H, diện tích 169 m², loại đất ở đô thị (ODT).

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 246, tờ bản đồ số 3, tọa lạc: Khu vực Bình Yên A, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, tp. Cần Thơ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD570545, sổ vào sổ CH03373 do Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy, cấp ngày 18/04/2011 cho ông Võ Hồng H, diện tích 121,8 m², loại đất ở đô thị (ODT).

4. Chấp nhận yêu cầu phát mãi đối với hợp đồng thế chấp số 7005-LCP-201900017 ký ngày 09/01/2019 gồm:

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 3, tọa lạc: Ấp Mỹ Long (nay ấp Mỹ Thuận), xã Mỹ Khánh, huyện Phong Điền, tp. Cần Thơ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE595493, sổ vào sổ CH01193 do Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền, cấp ngày 11/11/2011 cho ông Võ Hồng H, diện tích 2,692 m², loại đất cây L năm (CLN).

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 3, tọa lạc: Ấp Mỹ Long (nay ấp Mỹ Thuận), xã Mỹ Khánh, huyện Phong Điền, tp. Cần Thơ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE595492, sổ vào sổ CHO1192 do Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền, cấp ngày 11/11/2011 cho ông Võ Hồng H, diện tích 1.344,0 m², loại đất ở và cây L năm (ONT và CLN).

Nếu trường hợp ông P, bà T không trả được nợ.

5. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/QĐ-ADBPKCTT ngày 07/3/2023 về việc cấm xuất cảnh của người có nghĩa vụ đối với Võ Hồng H, bà Nguyễn Thị T

6. Tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc ngày 13/7/2021 và phụ lục hợp đồng đặt cọc ngày 27/7/2021 giữa ông Võ Hồng H, Bà Nguyễn Thị T và ông Trần Quốc D. Buộc ông Võ Hồng H, bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Trần Quốc D tổng số tiền 773.311.415 đồng, trong đó, tiền gốc là 560.000.000 đồng và lãi suất 20%/năm kể từ ngày vợ chồng ông P nhận tiền là ngày 27/7/2021 tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 23/6/2023 là 22 tháng 26 ngày với số tiền 213.311.415 đồng.

Kể từ ngày ông Trần Quốc D có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Võ Hồng H, bà Nguyễn Thị T chậm trả số tiền nêu trên thì hàng tháng ông P, bà T còn phải trả cho ông Trần Quốc D số tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm T toán, lãi suất được áp dụng theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Về các chi phí tố tụng khác:

Về chi phí đo đạc, định giá là 10.933.000đồng ông Võ Hồng H, bà Nguyễn Thị T phải chịu theo quy định của pháp luật. Phần này Ngân hàng đã tạm ứng nên ông P, bà T phải có nghĩa vụ hoàn lại cho Ngân hàng. Ngân hàng được nhận lại 2.067.000 đồng tiền chi phí tố tụng còn dư.

8. Về án phí sơ thẩm: Ông Võ Hồng H, bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí sơ thẩm là 153.955.272đồng.

Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam được nhận lại số tiền 58.582.984đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0011728 ngày 01 tháng 3 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang.

Ông Trần Quốc D được nhận lại tiền tạm ứng án phí 16.373.200đồng (ba triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0012380 ngày 22 tháng 02 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang.

9. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn có quyền kháng cáo toàn bộ bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án phần liên quan đến mình trong thời hạn 15 (mười lăm) tuyên án.

10. 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 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 Hậu Giang;
- VKSND huyện Châu Thành A;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PÊN TOÀ**

Trần Thị Mỹ Á

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PÊN TÒA

Nguyễn Hoa Lài – Trịnh Thị Thu Hà

Trần Thị Mỹ Á