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

Bản án số: 50/2022/DS-ST
Ngày: 26/9/2022
V/v:" TrA chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "

NHÂN DA
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ XUYÊN, TỈNH SÓC TRĂNG

***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Mai Thị Dương Hải
- *Các Hội thẩm nhân dân:*
+ Ông Huỳnh Văn Hiệp
+ Ông Nguyễn Văn Điển

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Tiểu Loan – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa*:** Ông Đặng Văn Tài – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 09 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 67/2020/TLST-DS, ngày 16 tháng 06 năm 2020 về việc: "*TrA chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 145/2022/QĐXXST-DS, ngày 16 tháng 08 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 115/QĐST-DS, ngày 9/9/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Quỹ tín dụng nhân dân T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.**

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Thạch Văn M**. (Theo văn bản ủy quyền ngày 20/4/2022).(Có mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn: Ông **Phan Văn T,** sinh năm 1959 và bà **Châu Thị M,** sinh năm 1963. (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Cùng ngụ Ấp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
+ Ông **Lâm T,** sinh năm 1979 (Có mặt).
+ Bà **Sơn Thị Sà V,** sinh năm 1981 (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà **Sơn Thị Sà V**: ông **Lâm T.**.

+ Ông **Trần Ngọc L**, sinh năm 1949 (Có mặt).

+ Bà **Trương Thị Đ**, sinh năm 1951 (Có mặt).

+ Bà **Phan Thị Châu A**, sinh năm 1987 (Vắng mặt).

+ Ông **Phan Châu Tài P**, sinh năm 1989 (Văng mặt).

+ Ông **Phan Châu P**, sinh năm 1983 (Vắng mặt).

+ Ông **Lâm S** (vắng mặt).

Địa chỉ: Cùng ngụ ấp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Trong đơn khởi kiện đề ngày 23/3/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn ông Thạch Văn M trình bày:

Vào năm 2017 Quỹ tín dụng nhân dân T và ông Phan Văn T, bà Châu Thị M có ký kết hợp đồng tín dụng số 180/17, ngày 11/7/2017 để vay vốn số tiền là 450.000.000 đồng, mục đích là sinh hoạt gia đình, mua bán cá tép, lãi suất là 1,35%/tháng, lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn. Thời hạn vay 12 tháng, phương thức thA toán là 11/7/2018 trả vốn lãi một lần. Khi vay ông T có thế chấp 01 giấy chứng nhận QSDĐ số C 828978, diện tích 4.270m^2 do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp cho ông T đứng tên vào ngày 14/5/1994. Sau khi vay vốn thì ông T và bà M chỉ đóng lãi được một lần bằng số tiền là 2.277.000 đồng số còn lại không thA toán đúng hợp đồng,tính đến ngày 23/3/2020 ông T, bả M còn nợ Quỹ tín dụng số tiền vốn và lãi là 647.388.000 đồng (trong này vốn là 450.000.000 đồng lãi là 197.388.000 đồng). Ngày 20/4/2022 nguyên đơn có đơn đề nghị sửa chữa, bổ sung đơn khởi kiện là yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T và bà M thA toán số tiền còn nợ tính đến ngày 20/4/2022 số tiền vốn là 450.000.000đ và tiền lãi là 353.160.000 đồng.

Tại phiên Tòa Quỹ tín dụng có thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông T và bà M thanh toán số tiền còn nợ vốn và lãi tính đến ngày 23/03/2020 tổng cộng vốn và lãi là 647.388.000 đồng (trong này vốn là 450.000.000 đồng lãi là 197.388.000 đồng) và lãi suất phát sinh từ ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi hoàn tất nợ gốc. Riêng phần lãi suất từ ngày 23/03/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm nguyên đơn không yêu cầu giải quyết. Nếu ông T và bà M không thanh toán thì yêu cầu phát mãi tài sản đã thế chấp đối với phần đất ông T bà M chưa chuyển nhượng tại thửa 514 để thu hồi nợ. Riêng đối với các phần đất đã thế chấp tại thửa 357 và thửa 514, tờ bản đồ số 01 mà ông T và bà M đã chuyển nhượng cho ông T diện tích 2.7740,2m^2 và phần đất ông T đã chuyển nhượng cho ông L diện tích 164,7m^2 nguyên đơn không yêu cầu phát mãi.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 05/01/2021 bị đơn ông T trình bày:

Ông T thừa nhận có vay vốn và hiện còn nợ tiền của Quỹ tín dụng như Quỹ tín dụng trình bày. Khi vay ông bà có thế chấp 01 giấy CNQSDĐ diện tích 3.360m^2 tại thửa 358, còn thửa đất số 514 thì ông không thế chấp cho Quỹ tín dụng như Quỹ tín dụng đã trình bày. Nay do hoàn cảnh khó khăn nên ông bà không có khả năng thanh toán cho quỹ tín dụng. Ngoài ra ông T cũng trình bày là

trước đây ông có chuyển nhượng cho ông Lâm T một phần tại thửa 358, ông có chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc L một phần đất ngoài thửa 514.

- *Tại Biên bản lấy lời khai ngày 17/11/2021 Bị đơn bà M trình bày:* Bà M thừa nhận ông T có vay vốn của Quỹ tín dụng để kinh doA mua bán tôm tép và hiện còn nợ tiền của Quỹ tín dụng như Quỹ tín dụng trình bày. Nay do hoàn cảnh khó khăn nên ông bà không có khả năng thA toán cho quỹ tín dụng. Ngoài ra bà M cũng trình bày là trước đây ông T có chuyển nhượng cho ông Lâm T 02 công đất mỗi công 8 chỉ vàng 24k, có chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc L một phần đất đẻ ông L cất nhà nội dung hợp đồng như thế nào bà không nhớ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm T trình bày*: Vào năm 2006 thì ông T và bà M có chuyển nhượng cho ông T(có vợ là bà Sơn Thị Sà V) phần đất ruộng tại thửa 358, tờ bản đồ số 01 có diện tích là 02 công tầm nhỏ khoảng 2.600m^2 đất tọa lạc ấp Khu 2, xã Thạnh Phú giá là 16 chỉ vàng 24k, khi chuyển nhượng hai bên không đo đạc và đất khi đó là đất bưng, ông đã cải tạo mới trồng lúa được như bây giờ,. Do không hiểu biết nên chưa tách bộ sang tên phần đất đã mua mà còn đứng tên ông T, bà M. Đến năm 2017 ông T và bà M đem giấy CNQSDĐ thế chấp cho Quỹ tín dung T để vay tiền. Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông và ông T, bà M đối với phần đất ông nhận chuyển nhượng nêu trên theo số đo thực tế là 2.740,2m^2, hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa Quỹ tín dung và ông T bà M.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc L trình bày:*

Vào năm 1999 thì ông T và bà M có chuyển nhượng cho ông L (có vợ là bà Trương Thị Đ và các con là A, P, P1) một phần đất thổ cư tại thửa 514, tờ bản đồ số 01 có diện tích khoảng 140m^2 đất tọa lạc ấp Khu 2, xã Thạnh Phú giá là 7 chỉ vàng 24k. Khi chuyển nhượng hai bên không đo đạc, do không hiểu biết nên chưa tách bộ sang tên phần đất đã mua mà còn đứng tên ông T, bà M. Đến năm 2017 ông T và bà M đem giấy CNQSDĐ thế chấp cho Quỹ tín dụng để vay tiền. Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông và ông T, bà M đối với phần đất ông đang sử dụng theo số đo thực tế là 164,7m^2, hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa Quỹ tín dụng và ông T bà M.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm S bày*: Vào năm 2003 ông có nhận chuyển nhượng của ông Lân T và bà Lý Thị L 6.700m^2 đất ruộng, ông đã thanh toán xong tiền cho chủ đất và đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Đến năm 2020 Tòa án có mời ông đến giải quyết vì có liên quan đến phần đất ông T trả huê lợi cho ông T diện tích 670m^2 . Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết trong đó có phần đất ông trả huê lợi cho ông T, hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Quỹ tín dụng và ông T bà M. Ngày 17/12/2021 ông S có đơn yêu cầu xin rút lại đơn khởi kiện không yêu cầu Tòa án giải quyết nữa.

- Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án là đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc các bị đơn phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho Quỹ tín dụng nhân dân Thạnh Phú số tiền vốn và lãi 647.388.000 đồng (trong này vốn là 450.000.000 đồng lãi là 197.388.000 đồng).

* Chấp nhận yêu cầu về xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ của Quỹ tín dụng nhân dân Thạnh Phú. Trong trường hợp ông T, bà M không thanh toán tiền vốn và tiền lãi trên cho Quỹ tín dụng nhân dân T thì Quỹ tín dụng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự tiến hành bán phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 228/14/HĐTC, ngày 12/5/2014 đã ký kết giữa Quỹ tín dụng với ông T, bà M đối với một phần đất thuộc thửa số 514 tờ bản đồ số 01, diện tích theo giấy chứng nhận QSSĐ là 910m^2 tọa lạc ấp Khu 2, xã T huyện M, tỉnh Sóc Trăng sau khi đã trừ đi phần đất hiện ông L đang sử dụng xây dựng nhà ở diện tích 164,7m^2 đất tọa lạc ấp Khu 2, xã Thạnh Phú.

* Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lâm T, ông Trần Ngọc L.

Tuyên bố 01 phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Quỹ tín dụng nhân dân Thạnh Phú và ông Phan Văn T, bà Châu Thị M ký ngày 12/5/2014 và phụ lục hợp đồng ký ngày 10/7/2017 bị vô hiệu một phần đối với phần diện tích đất thuộc thửa số 358, tờ bản đồ số 1, diện tích đo đạc thực tế 2.740,2m^2 và diện tích 164,7m^2 thuộc thửa số 514, tờ bản đồ số 1 đã được chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc L, ông Lâm T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/4/2006 giữa ông Lâm T đối với ông Phan Văn T, bà Châu Thị M phần đất diện tích đo đạc thực tế là 2.740,2m^2 thuộc thửa số 358, tờ bản đồ số 1, đất tạo lạc tại ấp Khu 2, xã Thạnh Phú, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lập ngày 25/4/1999 giữa ông Trần Ngọc L đối với ông Phan Văn T, bà Châu Thị M phần đất diện tích đo đạc thực tế là 164,7m^2 thuộc thửa số 514, tờ bản đồ số 1, đất tạo lạc tại ấp Khu 2, xã Thạnh Phú, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

* Đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm S về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa Quỹ tín dụng nhân dân T và ông T, bà M tại thửa 358, tờ bản đồ số 01 diện tích 760m^2 tọa lạc ấp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Ngoài ra, đối với việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm pháp, Hội đồng xét xử, Thư ký và việc chấp hành pháp luiaatj của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuận theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Riêng thời hạn chuẩn bị xét xử có vi phạm khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả trA luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

- *Về T tục tố tụng:*

[1] Đối với bị đơn là ông Phan Văn T và bà Châu Thị M đã có đơn xin xét xử vắng mặt, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị Châu A, Phan Châu Tài P, ông Phan Châu P1, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt không lý do. Vì vậy áp dụng điểm b, khoản 1, khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên.

***- Về nội dung trA chấp*:**

[1] *Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc các bị đơn hoàn trả số tiền còn tiền vốn lãi còn nợ là 647.388.000 đồng HĐXX xét thấy:*

Vào năm 2017 Quỹ tín dụng nhân dân T (viết tắt là Quỹ tín dụng) và ông T và bà M có ký kết hợp đồng tín dụng số 180/17/HĐTD, ngày 11/7/2017 để vay vốn số tiền vốn là 450.000.000 đồng, mục đích là sinh hoạt gia đình, mua bán cá tép, lãi suất là 1,35%/tháng, lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn. Thời hạn vay 12 tháng, phương thức thA toán là 11/7/2018 trả vốn lãi một lần. Khi vay ông T có thế chấp 01 giấy chứng nhận QSDĐ số C 828978, diện tích 4.270m^2 do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp cho ông T đứng tên vào ngày 14/5/1994. Sau khi vay vốn thì ông T và bà M chỉ đóng lãi được một lần bằng số tiền là 2.277.000 đồng số còn lại không thA toán đúng hợp đồng, tính đến ngày 23/3/2020 ông T, bà M còn nợ Quỹ tín dụng số tiền vốn và lãi là 647.388.000 đồng (trong này vốn là 450.000.000 đồng lãi là 197.388.000 đồng). Nay Quỹ tín dụng yêu cầu ông T và bà M thA toán số tiền còn nợ tính đến ngày 23/03/2020 vốn là 450.000.0009 đồng, lãi là 197.388.000 đồng, tổng cộng vốn và lãi là 647.388.000 đồng nếu ông T và bà M không thanh toán thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp tại thửa 514 diện tích theo giấy chứng nhận QSDĐ được cấp là 910m^2 sau khi đã trừ đi diện tích 164,7m^2 mà ông T, bà M đã chuyển nhượng cho ông L để thu hồi nợ.

[2] Xét thấy, theo hợp đồng tín dụng số 180/17/HĐTD, ngày 11/7/2017 phía nguyên đơn đã thực hiện nghĩa vụ là giao cho ông T và bà M số tiền vay như thỏa thuận trong hợp đồng. Sau khi vay ông T, bà M chỉ thanh toán cho Quỹ tín dụng số tiền 2.277.000 đồng số còn lại không thanh toán đúng hợp đồng, tính đến ngày 23/3/2020 ông T, bà M còn nợ Quỹ tín dụng số tiền vốn và lãi là 647.388.000 đồng (Trong đó số nợ gốc là 450.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn từ ngày 11/7/2017 đến 23/3/2020 là 199.665.000 đồng). Như vậy các bị đơn chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ như đã thỏa thuận trong hợp đồng là vi phạm hợp đồng, là có lỗi.

Căn cứ Điều 6, Điều 10 của hợp đồng tín dụng số 180/17/HĐTD, ngày 11/7/2017 và khoản 1 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng thì Tổ chức tính dụng có quyền chấm dứt hợp đồng, thu hồi nợ khi phát hiện khách hàng vi phạm các quy định trong hợp đồng cấp tín dụng. Vì vậy Quỹ tín dụng nhân dân Thạnh Phú khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T và bà M phải có trách nhiệm liên đới trả số tiền số tiền vốn và lãi tổng cộng là 647.388.000 đồng là có căn cứ để chấp nhận. Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân T về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T và bà M hoàn trả số tiền số tiền vốn và lãi là 647.388.000 đồng và lãi phát sinh từ ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi hoàn tất nợ gốc là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

Đối với số tiền lãi theo hợp đồng tín dụng từ ngày 23/3/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 26/9/2022, xét thấy nguyên đơn không có yêu cầu nên không đặt ra xem xét.

[3] - ***Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc L yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ diện tích 140m^2 HĐXX xét thấy:***

Sau khi thụ lý vụ án Tòa án tiến hành xác minh, thu thấp chứng chứng và đo đạc, thẩm định tại chổ thì thấy hiện nay trên phần đất của ông T, bà M đã thế chấp cho Quỹ tín dụng hiện tại ông L đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 kiên cố trên phần đất tại thửa 514, tờ bản đồ số 01 có diện tích là 164,7m^2 đất tọa lạc ấp Khu 2, xã Thạnh Phú, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đất bà Trần Thị L có số đo 24,48m.
- Hướng tây giáp phần đất còn lại của thửa 514 của ông T có số đo 21,82m.
- Hướng nam giáp lộ đal có số đo 6,76m + 0,88m.
- Hướng bắc giáp đất bà Châu Thị Út có số đo 07m.

Ông L cho rằng vào năm 2006 ông T và bà M có chuyển nhượng cho ông phần đất thổ cư nêu trên với giá7 chỉ vàng 24k. Do không hiểu biết nên chưa tách bộ sang tên phần đất đã mua mà còn đứng tên ông T, bà M. Đến năm 2017 ông T và bà M đem giấy CNQSDĐ thế chấp cho Quỹ tín dụng để vay tiền. Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông và ông T, bà M, hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa Quỹ tín dụng và ông T bà M.

Phần đất còn lại của thửa 514 là đất cỏ tạp bỏ hoang ai không xây dựng công trình gì trên đất.

[4] Xét thấy: Theo kết quả do đạc, thẩm định thì phần đất trên của ông T, bà M đã chuyển nhượng cho ông L vào năm 2006, hai bên chỉ làm giấy tay với nhau chưa làm T tục tách bộ sang tên, khi đó ông T đã được cấp giáy chứng nhận QSDĐ. Gia đình ông L đã sử dụng ổn định từ đó đến nay không ai tranh chấp. Căn cứ theo quy định tại điểm b, b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 qui định về việc giải quyết trA chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993 thì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố, đầu tư sản xuất kinh doanh.... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng.

Theo quy định nêu trên, thấy rằng việc chuyển nhượng đất giữa ông T, bà M và ông L không bị coi là vô hiệu. Do đó, yêu cầu độc lập của ông L về việc yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông và ông T, bà M được xác lập vào năm 1999 là có căn cứ. Vì vậy HĐXX chấp nhận yêu cầu độc lập của ông L, công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T, bà M và ông L là hợp pháp, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông L về việc yêu cầu

hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa Quỹ tín dụng và ông T bà M. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh cấp giấy chứng nhận cho ông L theo quy định

[5] - ***Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với phần đất ruộng tại thửa 358, tờ bản đồ số 01 có diện tích là 2.600m^2 đất tọa lạc ấp Khu 2, xã Thạnh Phú, HĐXX xét thấy:***

Sau khi thụ lý vụ án Tòa án tiến hành xác minh, thu thấp chứng chứng và đo đạc, thẩm định tại chổ thì thấy hiện nay trên phần đất của ông T, bà M đã thế chấp cho Quỹ tín dụng hiện tại ông Lâm T đang sử dụng trồng lúa tại thửa số 358, tờ bản đồ số 01 có diện tích là 2.740,2m^2 đất tọa lạc ấp Khu 2, xã Thạnh Phú, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp kênh Ty lợi có số đo 42,52m.
- Hướng tây giáp đất ông Lâm S có số đo 45,11m.
- Hướng nam giáp đất ông Lâm S có số đo 54,82m.
- Hướng bắc giáp đất ông Sơn Hon có số đo 68,31m.

Theo ông Lâm T cho rằng thì ông T và bà M có chuyển nhượng cho ông T phần đất ruộng diện tích 02 công tầm nhỏ là 2.600m^2, theo số đo thực tế là 2.740,2m^2 với giá là 16 chỉ vàng 24k. Do không hiểu biết nên chưa tách bộ sang tên phần đất đã mua mà còn đứng tên ông T, bà M. Đến năm 2017 ông T và bà M đem giấy CNQSDĐ thế chấp cho Quỹ tín dung Thạnh Phú để vay tiền ông không hay biết. Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông và ông T, bà M, hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa Quỹ tín dung và ông T bà M.

[6] Xét thấy: Theo kết quả do đạc, thẩm định thì phần đất trên của ông T, bà M đã chuyển nhượng cho ông Lâm T vào năm 2006, khi chuyển nhượng hai bên không đo đạc chỉ thỏa thuận chuyển nhượng 02 công đất ruộng, hiện ông T đang sử dụng hết toàn bộ thửa đất, xung quan là đất của những hộ dân khác, theo số đo thực tế là 2.7740,2m^2 hai bên chỉ làm giấy tay với nhau chưa làm T tục tách bộ sang tên, khi đó ông T đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Gia đình ông T đã sử dụng ổn định từ đó đến nay không ai tranh chấp. Căn cứ theo quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 qui định như đã nêu ở phần trên thì khi ông Lâm T nhận chuyển nhượng đất của ông T là đất bưng, ông T đã cải tạo san lấp cho bằng phẳng mới trồng lúa được như hiện tại.

Theo quy định nêu trên, thấy rằng việc chuyển nhượng đất giữa ông T, bà M và ông T không bị coi là vô hiệu. Do đó, yêu cầu độc lập của ông T về việc yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông và ông T, bà M được xác lập vào năm 2006 là có căn cứ. Vì vậy HĐXX chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T, công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T, bà M và ông T là hợp pháp. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông L về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa Quỹ tín dụng và ông T bà M. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh cấp giấy chứng nhận cho ông L theo quy định.

Ngoài ra việc hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T, bà M và ông L, ông T chỉ làm giấy tay, không công chứng, chứng thực nhưng theo quy định tại

Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự đã được xác lập bằng một văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực nhưng các bên đã thực hiện ít nhất là 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên Tòa công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

[7] ***Xét về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Quỹ tín dụng nhân dân T:***

Xét thấy, việc ông T và bà M dùng quyền sử dụng đất số BG930886, số vào sổ CH00487, diện tích 4.270m^2 do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp cho ông T đứng tên vào ngày 14/5/1994 để đảm bảo khoản nợ vay theo hợp tín dụng số 270/17/HĐTD, ngày 23/6/2017 là hoàn toàn tự nguyện, hợp đồng thế chấp đã được chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Vì vậy, trong trường hợp ông T và bà M không thực hiện trả vốn và lãi theo hợp đồng thì Quỹ tín dụng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên để thu hồi nợ là phù hợp. Tuy nhiên tại phiên tòa Quỹ tín dụng cũng thừa nhận khi nhận thế chấp là QSDĐ của ông T và bà M thì Quỹ tín dụng không tiến hành xác minh, thẩm định đối với phần đất thế chấp tại các thửa 358, 514, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc ấp Khu 2, xã Thạnh Phú, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng cho nên Quỹ tín dụng không biết được trong 02 thửa đất trên vào năm 1999 ông T và bà M đã chuyển nhượng cho ông L một phần đất để cất nhà ở tại thửa 514, theo số đo thực tế là 164,7 m^2 và năm 2006 ông T, bà M đã chuyển nhượng cho ông Lâm T 02 công đất ruộng tại thửa 358, theo số đo thực tế là 2.740,2 m^2. Cả hai phần đất ông T, bà M đã chuyển nhượng cho ông L và ông T thì ông T không làm T tục tách bộ sang tên cho ông L và ông T mà đem thế chấp cho Quỹ tín dụng đẻ vay tiền và hai hộ này đã cA tác, sử dụng từ đó cho đến nay không trA chấp.

Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về xử lý tài sản thế chấp. Nguyên đơn thống nhất đối với các phần đất đã thế chấp tại thửa 357 và thửa 514, tờ bản đồ số 01 mà ông T và bà M đã chuyển nhượng cho ông T diện tích 2.7740,2m^2 và phần đất ông T đã chuyển nhượng cho ông L diện tích 164,7m^2 thì nguyên đơn không yêu cầu phát mãi, chỉ yêu cầu phát mãi đối với phần đất còn lại của thửa 514 mà ông T chưa chuyển nhượng cho cá nhân nào. Hội đồng xét xử xét thấy việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật, do đó HĐXX chấp nhận việc thay đổi này của nguyên đơn và chỉ xử lý phát mãi đối với phần đất còn lại của thửa 514 sau khi trừ đi phần đất ông L đang sử dụng là 164,7m^2. Cần buộc ông T, bà M và các con của ông T, bà M là bà A, ông P, ông P phải cùng có trách nhiệm liên đới giao toàn bộ phần đất đã thế chấp là quyền sử dụng đất phần đất còn lại của thửa 514 sau khi đã trừ đi phần đất ông L đang sử dụng cho cơ quan có thẩm quyền phát mãi để thu hồi nợ nếu ông T, bà M không thA toán nợ cho Quỹ tín dụng khoản nợ trên.

- Đối với thửa 358 thì hiện ông Lâm T đang sử dụng toàn bộ thửa 358, diện tích 2.740,2 m^2 theo hiện trạng thực tế thì không còn dư phần diện tích đất nào mặc dù theo như trong giấy Chứng nhận QSDĐ mà UBND huyện Mỹ Xuyên cấp cho ông T thì thửa đất này ông T được cấp là 3.360m^2.

- Đối với ý kiến của bà Châu Thị M cho rằng bà không ký vào hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp để vay tiền của Quỹ tín dụng nhưng bà không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết. Ngoài ra theo quy tại Điều 37 của Luật hôn nhân và

gia đình thì đây là nghĩa vụ do một người thực hiện nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình thì vợ cùng chồng cùng phải chịu có nghĩa vụ thA toán khi có trA chấp. Vì vậy cần xử buộc bị đơn ông T và bà M phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho Quỹ tín dụng số tiền nêu trên là phù hợp và đúng quy định của pháp luật.

[8] Đối với yêu cầu độc lập của ông Lâm S về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp tài sản đối với phần đất có diện tích 760m^2 tại thửa số 358, tờ bản đồ số 01 đất tọa lạc tại ấp Khu 2, xã Thạnh Phú, huyện Mỹ Xuyên, xét thấy quá trình giải quyết vụ án, ông Lâm S có đơn xin rút yêu cầu độc lập. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 BLTTDS năm 2015 đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lâm S.

[9] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận, nên các bị đơn phải liên đới chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá số tiền tổng cộng là 9.700.000 đồng, do Quỹ tín dụng đã nộp tạm ứng 700.000 đồng, ông T đã nộp tạm ứng 7.000.000 đồng và ông L đã nộp tạm ứng số tiền là 2.000.000 đồng, vì vậy các bị đơn ông T, bà M phải nộp để hoàn trả lại cho Quỹ tín dụng, ông T và ông L.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận về phần yêu cầu thA toán nợ nên các bị đơn phải liên đới chịu án phí có giá ngạch số tiền 29.895.520 đồng. Do yêu cầu độc lập của ông T và ông L về việc yêu cầu hủy bỏ một phần hợp đồng thế chấp tài sản được chấp nhận nên Quỹ tín dụng nhân dân T phải chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối yêu cầu độc lập; Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ông Lâm T, ông Trần Ngọc L được chấp nhận nên các bị đơn ông T, bà M còn phải chịu thêm án phí không có giá ngạch là 600.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch, ông T và ông L được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí theo quy định. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không phải chịu án phí sơ thẩm.

[11] Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Toàn bộ quan điểm, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên đã nêu là có căn cứ và phù hợp với những tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, đánh giá tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát đã nêu.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Khoản 3, Khoản 9 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157, ; Điều 158; Khoản 1 Điều 165; điểm c Khoản 1 Điều 217, Điều 271; khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Khoản 1 Điều 244, Khoản 1 Điều 273; Điều 278 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

- Khoản 1 Điều 325, Khoản 5 Điều 466, Khoản 2 Điều 470, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật Các Tổ chức tín dụng năm 2010.

- Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Ủy ban thẩm phán TAND Tối Cao.

- Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Quỹ tín dụng nhân dân T.

- Buộc bị đơn ông Phan Văn T và bà Châu Thị M phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho Quỹ tín dụng nhân dân Thạnh P số tiền vốn và lãi tổng cộng là 647.388.000 đồng (*Sáu trăm bốn mươi bảy triệu ba trăm tám mươi tám ngàn đồng).* (Trong đó số nợ gốc là 450.000.000 đồng, tiền lãi là 197.388.000 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông T và bà M phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất quá hạn mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 180/17/HĐTD, ngày 11/07/2017 cho đến khi cho đến khi thA toán xong khoản nợ gốc này.

***- Về xử lý tài sản thế chấp*:** Chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của Quỹ tín dụng nhân dân Thạnh Phú. Khi ông Phan Văn T và bà Châu Thị M thanh toán không đủ hoặc không thanh toán tiền vốn và tiền lãi cho Quỹ tín dụng thì Quỹ tín dụng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự tiến hành bán phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 228/14/HĐTC, ngày 12/5/2014 đã ký kết giữa Quỹ tín dụng nhân dân Thạnh Phú với ông T và bà M đối với thửa đất số 514, tờ bản đồ số 01, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 910m^2, đất tọa lạc tại ấp Khu 2, xã Thạnh Phú, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 828978 do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp ngày 14/05/1994 cho hộ ông Phan Văn T, nhưng trừ diện tích đất gắn liền với tài sản trên đất hiện ông L đang sử dụng có diện tích 167,4m^2 có tứ cận như sau:

+ Hướng đông giáp đất bà Trần Thị L có số đo 24,48m;

+ Hướng tây giáp phần đất còn lại của thửa 514 của ông T có số đo 21,82m;

+ Hướng nam giáp lộ đal có số đo 6,76m + 0,88m;

+ Hướng bắc giáp đất bà Châu Thị Út có số đo 07m.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lâm T, ông Trần Ngọc L về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn T, bà Châu Thị M với Quỹ tín dụng nhân dân Thạnh Phú.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất giữa Quỹ tín dụng nhân dân Thạnh Phú và ông Phan Văn T, bà Châu Thị M ký ngày 12/5/2014 và phụ lục hợp đồng ký ngày 10/7/2017 bị vô hiệu một phần đối với phần diện tích đất thuộc thửa số 358, tờ bản đồ số 1, diện tích đo đạc thực tế 2.740,2m^2 và diện tích 164,7m^2 thuộc thửa số 514, tờ bản đồ số 1 đã được chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc L, ông Lâm T.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Ngọc L về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông L và ông T, bà M đối với phần đất

ông L đang sử dụng theo số đo thực tế là 164,7m^2, và yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa Quỹ tín dụng và ông T bà M.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Ngọc L với ông Phan Văn T và bà Châu Thị M vào ngày 25/04/1999 là hợp pháp đối với một phần đất tại thửa 514, tờ bản đồ số 01 có diện tích là 164,7m^2 đất tọa lạc ấp Khu 2, xã Thạnh Phú, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 828978 do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp cho hộ ông Phan Văn T vào ngày 14/05/1994, có tứ cận như sau:

+ Hướng đông giáp đất bà Trần Thị L có số đo 24,48m;

+ Hướng tây giáp phần đất còn lại của thửa 514 của ông T có số đo 21,82m;

+ Hướng nam giáp lộ đal có số đo 6,76m + 0,88m;

+ Hướng bắc giáp đất bà Châu Thị Út có số đo 07m.

- Kiến nghị UBND huyện M điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 828978 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 14/05/1994 cho hộ ông Phan Văn T đối với một phần đất của thửa đất số 514, tờ bản đồ số 01 để sang tên cho ông Trần Ngọc L theo quy định của pháp luật khi ông L có đơn yêu cầu.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lâm T về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T và ông T, bà M đối với phần đất ông T nhận chuyển nhượng theo số đo thực tế là 2.740,2m^2, và yeu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa Quỹ tín dung và ông T bà M.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm T với ông Phan Văn T và bà Châu Thị M vào ngày 13/04/2006 là hợp pháp đối với phần đất tại thửa 358, tờ bản đồ số 01 có diện tích theo số đo thực tế là 2.740,2m^2, đất tọa lạc ấp Khu 2, xã Thạnh Phú, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 828978 do UBND huyện Mỹ Xuyên cấp cho hộ ông Phan Văn T vào ngày 14/05/1994, có tứ cận như sau:

+ Hướng đông giáp kênh Ty lợi có số đo 42,52m.

+ Hướng tây giáp đất ông Lâm S có số đo 45,11m.

+ Hướng nam giáp đất ông Lâm S có số đo 54,82m.

+ Hướng bắc giáp đất ông Sơn Hon có số đo 68,31m.

- Kiến nghị UBND huyện M điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 828978 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 14/05/1994 cho hộ ông Phan Văn T đối với một phần đất của thửa đất số 358, tờ bản đồ số 01 để sang tên cho ông Lâm T theo quy định của pháp luật khi ông T có đơn yêu cầu.

5. Đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của ông Lâm S về việc yêu cầu giải quyết phần đất ông S trả huê cho ông ThA 670m^2, hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Quỹ tín dụng và ông T bà M. Nếu sau này có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn Quỹ tín dụng nhân dân T phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.947.760 đồng theo biên lai thu số 0005430, ngày 8/6/2020 của

Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 14.347.760 đồng. Nhận tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M.

- Bị đơn ông Phan Văn T và bà Châu Thị M phải chịu tổng cộng 29.895.520 đồng, án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và 600.000 đồng án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu độc lập. Tổng cộng 30.495.520 đồng, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm T không phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0009285, ngày 25/3/2021 của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc L không phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0009286, ngày 25/3/2021 của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

7. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

- Các bị đơn ông T và bà M phải liên đới chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá số tiền là 9.700.000 đồng, do Quỹ tín dụng đã nộp tạm ứng số tiền 700.000 đồng, ông T đã nộp tạm ứng số tiền 7.000.000 đồng và ông L đã nộp tạm ứng số tiền là 2.000.000 đồng. Vì vậy ông T, bà M phải nộp số tiền trên để hoàn trả lại cho Quỹ tín dụng nhân dân Thạnh Phú, ông T và ông L.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kế từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm.

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, 7a, 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.

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKSND huyện Mỹ Xuyên;*
- *Chi cục THADS huyện MX;*
- *Lưu hồ sơ vụ án;*

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

Mai Thị Dương Hải