TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN NINH KIỀU** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 13/2024/DS-ST
Ngày: 20/6/2024.
V/v: "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thị Huyền Trang**

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà **Trần Thị Dung**

2/ Bà **Nguyễn Thị Mai Hồng**

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà **Nguyễn Thị Hương** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều tham gia phiên tòa***: Bà **Nguyễn Thị Bích Trâm** – Kiểm sát viên

Trong các ngày 08 tháng 5, ngày 12 và 20 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 35/2023/TLST-KDTM ngày 10 tháng 5 năm 2023 về *"Tranh chấp Hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 162/2024/QĐXX-ST ngày 22 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **NH.TMCP.SGTT**

Địa chỉ: 266-268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Võ Thị Sáu, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: **N.Đ.T.D** – Chức vụ: Tổng giám đốc

Đại diện theo uỷ quyền: **N.T.A**

Địa chỉ: 95-97-99 Võ Văn Tần, phường Tân An, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn:* **CTCP.ĐTXL.ĐQM**

Địa chỉ: 216/25, khu vực 1, đường Tầm Vu, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo pháp luật: Ông **H.H.Đ** – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông **L.M.K**, sinh năm 1982

Địa chỉ thường trú: Ấp Bình Thành, xã Tân Thành, huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ hiện nay: D27-8 đường số 8, KDC Long Thịnh, KV Thạnh Lợi, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

2/ Ông **L.V.Đ,** sinh năm 1963

3/ Bà **N.T.T**, sinh năm 1980

4/ Ông **L.V.T**, sinh năm 2002

5/ Ông **L.V.G**, sinh năm 1999

Cùng địa chỉ: 134 khu vực K Hưng, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

6/ **Văn phòng công chứng Tây Nam**

Địa chỉ: 1-6 Tây Nguyên Plaza, đường Võ Nguyên Giáp, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 22/02/2022, giữa NH.TMCP.SGTT và bị đơn CTCP.ĐTXL.ĐQMđã ký kết hợp đồng tín dụng số 202226535912. Theo đó Ngân hàng cho CTCP.ĐTXL.ĐQMvay số tiền 2.000.000.000đồng, mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh, đáo hạn vào ngày 22/02/2023, lãi suất 8,6%/năm theo giấy nhận nợ số LD 22241000422 ngày 29/8/2022, thời gian mỗi giấy nhận nợ tối đa 06 tháng.

Đồng thời, giữa Ngân hàng và ông L.M.K (khi đó là đại diện theo pháp luật của CTCP.ĐTXL.ĐQM) đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 202226535912 ngày 22/02/2022, tài sản thế chấp là nhà và đất tại khu vực K Hưng, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cần Th
ơ do ông L.M.K đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo cho các khoản vay của CTCP.ĐTXL.ĐQM.

Do CTCP.ĐTXL.ĐQMvi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngày 28/02/2023 ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn. Mặc dù, ngân hàng thường xuyên đôn đốc, nhiều lần làm việc trực tiếp để yêu cầu phía bị đơn có trách nhiệm thanh toán ngay khoản nợ quá hạn, đồng thời ngân hàng cũng tạo điều kiện về mặt thời gian để bị đơn trả nợ nhưng phía bị đơn vẫn chưa thanh toán khoản nợ vay quá hạn, vi phạm các điều khoản đã quy định tại Hợp đồng đã ký.

Nay ngân hàng buộc CTCP.ĐTXL.ĐQMvà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L.M.K phải thanh toán cho ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 22/02/2024 là 2.269.803.934đồng (trong đó, nợ gốc 2.000.000.000đồng, lãi trong hạn 183.780.822đồng, lãi quá hạn 86.023.112đồng) và lãi phát sinh cho đến khi trả dứt nợ.

Trong trường hợp phía bị đơn CTCP.ĐTXL.ĐQM không trả hoặc không trả hết nợ, cho phát mãi ngay toàn bộ tài sản bảo đảm thuộc quyền sử dụng của ông L.M.K để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết. Trường hợp sau khi đã bán tài sản đảm bảo mà không đủ để thu số tiền vốn gốc, tiền lãi vay, lãi phạt có liên quan thì buộc CTCP.ĐTXL.ĐQM và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L.M.K có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn nợ tại NH.TMCP.SGTT – Chi nhánh Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L.M.K trình bày:

Ông thống nhất với yêu cầu của Ngân hàng về khoản vay, số nợ gốc và lãi. Ông cam kết sẽ thanh toán hết nợ cho Ngân hàng và lấy lại tài sản thế chấp. Đối với gia đình ông Đ đang sinh sống trên đất, ông xác nhận có việc vay tiền giữa ông Đ và ông, thống nhất số tiền vay tổng cộng là 650.000.000đồng. Ông cũng thống nhất sẽ trả nợ cho ngân hàng, ông Đ trả ông 650.000.000đồng và ông sẽ trả lại giấy đất cho gia đình ông Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ, bà T, ông G, ông T thống nhất trình bày:

Gia đình ông bà có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Toà án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông L.M.K được lập tại VPCC.TN và tuyên huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa NH.TMCP.SGTT với ông L.M.K. Gia đình ông bà hiện nay đang sinh sống, quản lý sử dụng phần đất tại thửa 864 – 865, tờ bản đồ số 4 tại khu vực Khánh Hưng, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Gia đình ông bà chỉ vay tiền của ông L.M.K số tiền 650.000.000đồng (có lập văn bản thoả thuận), ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho ông K để làm tin thật chất không có bán đất cho ông K. Nay gia đình ông bà yêu cầu ông K có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng để lấy tài sản về và gia đình ông bà đồng ý trả 650.000.000đồng đã vay cho ông K để được lấy lại quyền sử dụng đất, không đồng ý để ngân hàng phát mãi tài sản.

Tại phiên tòa,

Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện

Bị đơn CTCP.ĐTXL.ĐQM và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L.M.K vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ nên không rõ ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L.V.Đ giữ nguyên yêu cầu độc lập đề nghị tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2021 tại Văn phòng Công chứng Tây Nam và tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 22/02/2022 tại VPCC.TVT. Ông đồng ý trả nợ Ngân hàng thay cho CT.ĐQM để được lấy lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và buộc CT.ĐQM, ông L.M.K có nghĩa vụ trả lại số tiền này sau khi đã cấn trừ đi số tiền mà ông đã vay của ông K.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

- Về thủ tục tố tụng: thẩm phán và đương sự thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về giải quyết vụ án:

Đề nghị chấp nhận cầu khởi kiện của nguyên đơn NH.TMCP.SGTT.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông L.V.Đ về việc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2021 lập tại Văn phòng công chứng Tây Nam giữa ông L.V.Đ với ông L.M.K.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông L.V.Đ về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản ngày 22/02/2022 lập tại Văn phòng công chứng Trần Văn Thanh giữa NH.TMCP.SGTT với ông L.M.K.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn CTCP.ĐTXL.ĐQMtrả nợ vay theo hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông L.V.Đ có yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp tài sản và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "*tranh chấp hợp đồng tín dụng; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp tài sản*". Bị đơn có địa chỉ tại quận Ninh Kiều nên xác định đây là vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa tiến hành các thủ tục công khai chứng cứ, hòa giải theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ tuy nhiên, phía bị đơn CT.ĐQM, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông L.M.K và Văn phòng công chứng Tây Nam vắng mặt dù đã được Toà án thông báo triệu tập hợp lệ. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: thời hiệu khởi kiện đảm bảo theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Xét về nội dung vụ án:

[4.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: theo hợp đồng tín dụng số 202226535912 ngày ngày 22/02/2022 Ngân hàng cho CTCP.ĐTXL.ĐQM vay số tiền 2.000.000.000đồng, mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh, đáo hạn vào ngày 22/02/2023, lãi suất 8,6%/năm theo giấy nhận nợ số LD 22241000422 ngày 29/8/2022,

thời gian mỗi giấy nhận nợ tối đa 06 tháng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng do CT.Đ QM vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ngày 28/02/2023 Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số dư nợ còn thiếu sang nợ quá hạn với lãi suất theo hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc trực tiếp với ông L.M.K (khi đó là đại diện theo pháp luật của công ty) tạo điều kiện về thời gian cho công ty trả nợ nhưng đến nay sau nhiều lần Toà án tiến hành hoà giải phía công ty vẫn vắng mặt. Vì vậy, ngân hàng khởi kiện yêu cầu CT.Đ QM có nghĩa vụ thanh toán tổng số tiền tạm tính đến ngày 10/6/2024 là 2.347.997.607đồng (trong đó: nợ gốc 2.000.000.000đồng, lãi trong hạn 235.616.438đồng và lãi quá hạn 112.381.169đồng) cùng lãi suất phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết tính từ ngày 11/6/2024 đến khi thanh toán xong các khoản nợ là phù hợp với Điều 5 của Hợp đồng tín dụng 202226535912 ngày 22/02/2022 mà hai bên đã ký kết, có cơ sở để chấp nhận.

[4.2] Đối với yêu cầu độc lập của ông L.V.Đ yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2021. Xét thấy: ông L.V.Đ và ông L.M.K có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2021 được công chứng tại VPCC.TN từ đó ông K đã làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định. Tuy nhiên, hai bên còn ký kết Biên bản thoả thuận vay ngân hàng ngày 20/02/2023 ông Đ vay của ông K số tiền 450.000.000đồng, lãi suất 1,5%/tháng và Hợp đồng thoả thuận hợp tác ngày 18/12/2021 ông Đ vay của ông K 250.000.000đồng, lãi suất 1%/tháng; căn cứ theo hai văn bản này ông L.V.Đ đồng ý chuyển nhượng thửa đất 864-865 cho ông K để ông K vay tiền ngân hàng. Tại buổi hoà giải ngày 16/8/2023 ông K và ông Đ thống nhất số tiền vay tổng cộng là 650.000.000đồng, đây là nội dung các bên đều thừa nhận là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 93 Bộ luật tố tụng dân sự; ông K đồng ý sẽ trả nợ cho Ngân hàng, ông Đ trả ông K 650.000.000đồng thì ông K sẽ trả lại giấy tờ đất cho ông Đ, phía ông Đ cũng đồng ý trả lại số tiền đã vay để được lấy lại đất. Do đó, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu độc lập của ông L.V.Đ về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2021 ký kết giữa ông L.V.Đ với ông L.M.K vô hiệu do giả tạo theo Điều 124 Bộ luật dân sự.

[4.3] Đối với yêu cầu độc lập của ông L.V.Đ về việc huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa NH.TMCP.SGTT với ông L.M.K: Theo hợp đồng thế chấp tài

sản số 202226535912 ngày 22/02/2022 và Bản cam kết thế chấp ngày 22/02/2022 theo đó ông L.M.K thế chấp nhà và đất tại thửa đất số 864-865, tờ bản đồ số 4, toạ lạc tại số 134 khu vực K Hưng, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng. Xét thấy, giữa ông Đ và ông K đã ký kết 02 văn bản thoả thuận hợp tác vay ngân hàng, theo đó ông Đ sẽ chuyển nhượng đất sang cho ông K để vay tiền ngân hàng; Mặt khác, NH.TMCP.SGTT không biết việc giữa ông K với ông Đ chỉ là giao dịch vay tiền, đồng thời tại phiên toà phía ông Đ và những người con của ông Đ (ông T, ông G) trình bày không biết ông K thế chấp đất để vay tiền ngân hàng nhưng có thấy nhân viên của công ty Đại Quang Minh đưa nhân viên của Ngân hàng đến nhà để thẩm định giá đất. Do đó, NH.TMCP.SGTT đã thực hiện thủ tục thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng theo quy định nên Ngân hàng là người thứ ba ngay tình trong trường hợp này theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự vì vậy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu này của ông L.V.Đ.

[4.4] Giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: tại buổi hoà giải ngày 16/8/2023 ông L.M.K và ông L.V.Đ thống nhất xác định tổng số tiền vay là 650.000.000đồng, ông Đ cho rằng đã đóng lãi đến tháng 02/2023 nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh về khoản tiền lãi đã đóng cho ông K. Do đó, ông Đ phải có nghĩa vụ trả gốc và lãi cho ông K kể từ ngày ký kết các hợp đồng vay đến thời điểm xét xử (12/6/2024), cụ thể:

- Biên bản thoả thuận vay ngân hàng ngày 20/02/2023 ông Đ vay của ông K số tiền 450.000.000đồng nhưng thật chất chỉ nhận 400.000.000đồng, lãi suất 1,5%/tháng tính từ ngày 20/02/2023 đến ngày 12/6/2024. Số tiền gốc, lãi = 400.000.000đồng x 1,5% x 15 tháng 23 ngày = 494.600.000đồng

- Hợp đồng thoả thuận hợp tác ngày 18/12/2021 vay 250.000.000đồng, lãi suất 1%/tháng tính từ ngày 18/12/2021 đến ngày 12/6/2024. Số tiền gốc, lãi = 250.000.000đồng x 1% x 29 tháng 25 ngày = 324.583.000đồng (làm tròn).

Tổng số tiền ông L.V.Đ phải trả cho ông L.M.K là 819.183.000đồng (trong đó nợ gốc 650.000.000đồng và nợ lãi 169.183.000đồng)

[4.5] Từ phân tích nêu ở mục [4.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sàn gắn liền với đất ngày 18/12/2021 vô hiệu, các bên giao trả cho nhau những gì

đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự. Ông Đ trả lại tiền đã vay cho ông K và ông K trả lại đất cho ông Đ; tuy nhiên, tài sản tranh chấp hiện nay đang thế chấp tại NH.TMCP.SGTT, gốc lãi đến tính đến ngày 10/6/2024 2.347.997.607đồng (trong đó: nợ gốc 2.000.000.000đồng, lãi trong hạn 235.616.438đồng và lãi quá hạn 112.381.169đồng). Tại phiên toà, ông L.V.Đ tự nguyện trả số tiền này cho Ngân hàng để được nhận lại tài sản và được Ngân hàng đồng ý, phù hợp với quy định tại Điều 370 về chuyển giao nghĩa vụ nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Trường hợp ông L.V.Đ thực hiện nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng thay cho ông K, ông Đ yêu cầu ông K phải có trách nhiệm trả lại số tiền này cho nguyên đơn sau khi cấn trừ số tiền gốc lãi 819.183.000đồng mà ông Đ đã vay của ông K là có cơ sở chấp nhận.

[4.5] Về việc xử lý tài sản thế chấp và yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của nguyên đơn: Theo hợp đồng thế chấp tài sản số 202226535912 ngày 22/02/2022 và Bản cam kết thế chấp ngày 22/02/2022 theo đó ông L.M.K thế chấp nhà và đất tại số 134 khu vực K Hưng, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 607777 (số vào sổ CS14123) và số CX 607776 (số vào sổ CS14122) do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 23/9/2020) để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch đảm bảo được thực hiện đúng theo quy định do đó Ngân hàng là người thứ ba ngay tình trong trường hợp này theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự, do đó việc hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên vô hiệu không làm vô hiệu hợp đồng thế chấp giữa ông L.M.K với Ngân hàng. Trường hợp ông L.V.Đ không trả, trả không đủ khoản vay cho Ngân hàng, thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ theo quy định, số tiền còn dư sau khi phát mãi thu hồi nợ sẽ trả lại cho ông L.V.Đ. Trường hợp ông L.V.Đ thanh toán xong các khoản nợ thì Ngân hàng có trách nhiệm giải chấp tài sản trả lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 607777 (số vào sổ CS14123) và số CX 607776 (số vào sổ CS14122) do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 23/9/2020 cho ông L.V.Đ. Ông L.V.Đ được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý, sang tên theo quy định.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định. Yêu cầu độc lập của ông L.V.Đ được chấp nhận một phần nên phải chịu án phí đối với phần không được chấp nhận và chịu án phí đối với số tiền vay phải trả cho ông K.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 7.000.000đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí nên bị đơn có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về nội dung giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 124, Điều 131, Điều 133, Điều 370, Điều 466 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 91 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

***Tuyên xử*:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn NH.TMCP.SGTT.

Buộc bị đơn CTCP.ĐTXL.ĐQMcó nghĩa vụ thanh toán cho NH.TMCP.SGTT tổng số tiền tạm tính đến ngày 10/6/2024 là 2.347.997.607đồng (trong đó: nợ gốc 2.000.000.000đồng, lãi trong hạn 235.616.438đồng và lãi quá hạn 112.381.169đồng) và lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng số số 202226535912 ngày 22/02/2022 tính từ ngày 11/6/2024 đến khi thanh toán xong các khoản nợ. Trường hợp CTCP.ĐTXL.ĐQMkhông trả, trả không đủ các khoản nợ cho Ngân hàng ghi nhận sự tự nguyện của ông L.V.Đ thực hiện nghĩa vụ thay cho CTCP.ĐTXL.ĐQMthanh toán cho NH.TMCP.SGTT số tiền nêu trên.

- Do ông L.V.Đ thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho NH.TMCP.SGTT thay cho CTCP.ĐTXL.ĐQMthì ông L.M.K phải trả lại số tiền này cho ông Đ, sau khi cấn trừ tổng số tiền vay và lãi là 819.183.000đồng.

- Sau khi ông L.V.Đ thanh toán xong các khoản nợ, Ngân hàng có trách nhiệm giải chấp tài sản trả lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 607777 (số vào sổ CS14123) và số CX 607776 (số vào sổ CS14122) do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 23/9/2020) cho ông L.V.Đ. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, huỷ bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nêu trên; Ông L.V.Đ được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý, sang tên theo quy định.

- Trường hợp ông L.V.Đ không trả, trả không đủ khoản nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản đã thế chấp là nhà và đất tại số 134 khu vực K Hưng, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ (theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 607777 (số vào sổ CS14123) và số CX 607776 (số vào sổ CS14122) do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 23/9/2020) để thu hồi nợ theo quy định. Số tiền còn dư sau khi phát mãi thu hồi nợ sẽ trả lại cho ông L.V.Đ.

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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L.V.Đ.

- Tuyên bố vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2021 giữa ông L.M.K với ông L.V.Đ lập tại Văn phòng công chứng Tây Nam (số công chứng 1907-1908, quyển số 12/2021-TP/CC-SCC/HĐGD).

- Đình chỉ yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản số 202226535912 ngày 22/02/2022 giữa ông L.M.K với NH.TMCP.SGTT.

3. Về án phí sơ thẩm:

- Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0001023 ngày 28/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn CTCP.ĐTXL.ĐQMphải chịu 78.959.952đồng.

- Ông L.V.Đ phải chịu 36.575.000đồng (làm tròn), khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0000399 ngày 02/11/2023 và số 0001315 ngày 16/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Ông Đ còn phải nộp T 35.975.000đồng.

- Ông L.M.K phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về chi phí thẩm định: Bị đơn CTCP.ĐTXL.ĐQMphải chịu 7.000.000đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng xong, công ty có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền này.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo nói trên được tính từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

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 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Thị Dung **Nguyễn Thị Mai Hồng** **Lê Thị Huyền Trang**