

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 01/2018/KDTM-ST

Ngày: 31-01-2018

Về việc: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Ngọc Sương
Bà Lê Thị Ngọc Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Bà Vũ Thị Thoa – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31-01-2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 02/2017/TLST-KDTM ngày 20-02-2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 06/2017/QĐ-ST ngày 19-12-2017; Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2018/QĐ-ST ngày 08-01-2018; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 02/2018/QĐ-PT ngày 26-01-2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng A (A);

Địa chỉ: phường L, quận H, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T, Tổng Giám đốc (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp: Chị Đặng Phạm Quỳnh N, sinh năm 1986 - Phó Phòng khách hàng Doanh nghiệp, là người đại diện theo ủy quyền theo quyết định ủy quyền số 6695/QĐ – A ngày 28-10-2016 của Tổng Giám đốc A và Quyết định ủy quyền số 52/QĐ – QLRR ngày 14-3-2017 của A - chi nhánh B (có mặt).

2. *Bị đơn:* Công ty X;

Địa chỉ: Phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Phi T- Giám đốc (vắng mặt);

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

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố B. Địa chỉ: phường P1, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H – Chủ tịch (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn T –Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B, là người đại diện theo ủy quyền tại văn bản ủy quyền số 3527 ngày 07-11-2017 (vắng mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND thành phố B: Ông Đoàn Anh T– Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B (vắng mặt).

3.2. Ông Nguyễn Phi L, sinh năm 1962;

Địa chỉ: phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

3.3. Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1960;

Địa chỉ: phường P2, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

3.4. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1960 (vắng mặt);

Địa chỉ: Phường C, Quận D, thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Trương Tiến H, sinh năm 1959 (có mặt);

3.6. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1959 (vắng mặt);

3.7. Chị Trương Thị Hồng V, sinh năm 1986 (vắng mặt);

3.8. Chị Trương Thị Ái V, sinh năm 1997 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị T, chị Trương Thị Hồng V và chị Trương Thị Ái V là: Ông Trương Tiến H - người đại diện theo ủy quyền tại văn bản ủy quyền ngày 04-4-2017 (có mặt).

3.9. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1962;

Địa chỉ: phường P1, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

3.10. Bà Trần Thị Q, sinh năm 1929 (vắng mặt);

3.11. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1973 (vắng mặt);

3.12. Ông Dương Văn C, sinh năm 1968 (vắng mặt);

3.13. Anh Nguyễn Thanh T, sinh năm 1984 (vắng mặt);

3.14. Chị Võ Thị Phương N, sinh năm 1983 (vắng mặt);

3.15. Anh Dương Châu S, sinh năm 1995 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của bà Q, bà P, ông C, anh T, chị N, anh S là: Bà Nguyễn Thị S - người đại diện theo ủy quyền tại văn bản ủy quyền ngày 22-3-2017 (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/8/2011, 17/8/2015, 14/3/2017 và các lời khai tại Tòa án, đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Công ty X đã làm thủ tục thế chấp, vay tiền tại Ngân hàng A - chi nhánh B (gọi tắt là A B). Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Phi L, thửa số 87, tờ bản đồ số 58, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 536339 do UBND thành phố B cấp cho ông Nguyễn Phi L

ngày 15-09-2004. Ông L đã ký hợp đồng thế chấp số 184/2008/HĐ ngày 20-10-2008 dùng tài sản này để đảm bảo cho Công ty X vay tiền, đăng ký thế chấp ngày 22-10-2008. Lần vay này đã tất toán xong.

Tiếp đó sang năm 2009, A B và Công ty X ký hợp đồng tín dụng số 01/2009/HĐ ngày 13-11-2009, vẫn giữ hợp đồng thế chấp tài sản cũ của năm 2008 là hợp đồng số 184/2008/HĐ ngày 20-10-2008, chỉ làm thêm hợp đồng bổ sung thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 01/2009/HĐBS ngày 10-10-2009 và biên bản định giá tài sản ngày 13-11-2009, không đăng ký giao dịch bảo đảm vì tài sản thế chấp không có gì thay đổi; Theo hợp đồng này thì A B cho Công ty X vay 300.000.000 đồng để kinh doanh vật liệu xây dựng, thời hạn vay 12 tháng, hạn trả nợ ngày 13-11-2010, lãi suất 10,5 %/năm, lãi quá hạn 150% lãi suất vay.

Trong thời hạn vay, Công ty X có trả tiền lãi nhiều lần chỉ được tổng cộng là 11.900.000đ.

Đến hạn thanh toán Công ty X không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nên ngày 15-11-2010 A B phải chuyển sang nợ quá hạn và khởi kiện đòi nợ.

- Tòa án giải quyết sơ thẩm lần 1: A B, Công ty X và Ông L đã thỏa thuận giải quyết được toàn bộ vụ án nên Tòa án nhân dân (TAND) tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 156/2011/QĐST – KDTM vào ngày 26-12-2011. Ngày 20-02-2012, Công ty X trả được 29.800.000đ tiền gốc.

Sau đó ông Trương Tiến H, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn N có đơn đề nghị xem xét Quyết định công nhận sự thỏa thuận nêu trên theo thủ tục Giám đốc thẩm vì các ông bà đang ở trên đất mà Ông L thế chấp.

- Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 45/2015/KDTM – GĐT ngày 29-5-2015 của TAND tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã hủy Quyết định sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 156/2011/QĐST – KDTM với lý do không đưa ông H, bà S vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; giao hồ sơ vụ án cho TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để giải quyết sơ thẩm lại.

- Tòa án giải quyết sơ thẩm lần 2: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Tại Bản án sơ thẩm số 02/2015/KDTM – ST ngày 23-12-2015 đã quyết định: Công ty X phải trả cho A tiền nợ gốc, tiền lãi tính đến ngày 23-11-2009 và phải chịu lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ - Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 20-10-2008 giữa ông Nguyễn Phi L và A B vô hiệu - Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Tiến H, bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Phi L.

A B đã kháng cáo về phần xử lý tài sản thế chấp của Bản án sơ thẩm lần 2.

- Tại Bản án phúc thẩm số 53/2016/KDTM – PT ngày 28-11-2016, TAND cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã hủy toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm

lần 2 với lý do: thửa đất giữa ông Lê Văn Đ (thửa đất số 152, tờ bản đồ số 58) và thửa đất của ông Nguyễn Phi L (thửa đất số 87, tờ bản đồ số 58) có sự nhầm lẫn vị trí của nhau. Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ việc nhầm lẫn các thửa đất trên như thế nào mà chấp nhận sự thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất của Ông L với vợ chồng ông H sẽ không thi hành án được; Giao hồ sơ vụ án cho TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để giải quyết sơ thẩm lại lần thứ 3.

Về căn nhà trên đất thế chấp thì khi xem xét tài sản thế chấp, A B có đi thẩm định và chỉ thấy một căn nhà trên đất của ông L, Ông L xác định đó là nhà của ông L, việc thẩm định này A B không lập biên bản.

Khi Tòa án thẩm định tại chỗ ngày 22-9-2015, cán bộ địa chính phường L cho biết thực tế ông H đang sử dụng đất tại thửa 152 là thửa đất do ông Lê Văn Đ đứng tên, còn phần đất của ông Lê Văn Đ lại là vị trí thửa 87 được cấp giấy CNQSD đất cho Ông L và Ông L đang thế chấp trong vụ án này. A B đề nghị Tòa án công nhận sơ đồ vị trí khu đất được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B lập ngày 22-12-2015 là một phần của giấy CNQSD đất số Đ 536339 do UBND thành phố B cấp cho Ông L ngày 15-9-2004.

Nay, A vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc Công ty X phải thanh toán cho A 607.925.762 đồng, trong đó nợ gốc là 270.200.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 20.212.500 đồng, nợ lãi quá hạn là 317.513.262 đồng. Nếu Công ty X không trả nợ thì A được yêu cầu cơ quan chức năng phát mãi tài sản thế chấp. (BL tập 3, 4, 10, 21).

Bị đơn là Công ty X trình bày:

Về việc ký kết hợp đồng tín dụng và thế chấp, tài sản bảo đảm, số tiền Công ty vay và đã trả một phần gốc, lãi đúng như A trình bày.

Tuy Công ty X là bên vay nhưng người thực sự sử dụng tiền vay là ông L. Nay Công ty X đồng ý trả nợ nhưng hiện không có khả năng trả nợ, nên đề nghị phát mãi tài sản thế chấp theo yêu cầu của A. (BL tập 4, 10, 22).

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Phi L trình bày:

Năm 1990 ông được UBND huyện C (nay là thành phố B) cấp cho 218,2m² đất thửa số 87, tờ bản đồ số 58 tọa lạc tại phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Đến năm 1997, ông đã chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất trên cho ông Trương Tiến H bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu, có xác nhận của UBND xã L nhưng chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng vì khi đó ông chưa được cấp giấy CNQSD đất. Ông đã giao đất, quyết định cấp đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H và ông có cam kết khi nào nhận được giấy

CNQSD đất thì ông sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho ông H. Ông H xây nhà ở trên đất từ năm 1997.

Ngày 15-09-2004 ông Nguyễn Phi L được UBND thị xã B (nay là thành phố B) cấp giấy CNQSD đất nhưng Ông L không làm thủ tục chuyển nhượng cho ông H.

Trong đất ông chuyển nhượng cho ông H thì ông H lại chuyển nhượng phần còn lại chưa xây nhà là 62m² cho bà Nguyễn Thị S và bà S cũng đã xây dựng nhà ở từ năm 2005 đến nay.

Ngày 20-10-2008 vì hoàn cảnh gia đình khó khăn nên ông đã dùng giấy CNQSD đất được cấp nêu trên thế chấp cho A B để Công ty X vay 300.000.000 đồng, sau đó Công ty X cho ông vay lại số tiền này. Đến hạn ông không có tiền trả cho Công ty X để trả cho A B.

Ông không từ chối trách nhiệm trả tiền cho Công ty X hoặc A B bằng tiền mặt, nhưng do điều kiện hoàn cảnh khó khăn, con còn nhỏ nên chưa định hướng được nguồn tiền để trả nợ. Ông đề nghị chốt nợ gồm tiền gốc và tiền lãi trong hạn, phần tiền lãi quá hạn đến nay đề nghị A B xem xét không tính nữa.

Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên ông đã chuyển nhượng cho ông H từ trước khi thế chấp nên ông đề nghị không phát mãi.

- Về vị trí đất thì ông xác định:

Theo quyết định cấp đất số 683/QĐ.UBH của UBND huyện C ngày 12-5-1990, lúc đó cấp cho ông lô số 4, cấp cho ông Lê Văn Đ lô số 5. Hai thửa này liền kề nhau. Ông H, bà S đã xây dựng nhà từ năm 1997 và 2005. Việc xây dựng nhà và sử dụng đất của ông H, bà S, ông Đ là đúng với vị trí đất theo sơ đồ vị trí của UBND huyện C năm 1990.

Vì năm 2004, UBND thành phố B cấp giấy CNQSD đất cho ông Đ và ông thì sơ đồ vị trí kèm theo thể hiện lô số 4 cũ của ông có thửa mới là thửa số 152 cấp cho ông Lê Văn Đ, lô số 05 cũ của ông Đ có thửa mới là thửa số 87 cấp cho ông L.

Như vậy, cơ quan chuyên môn đã có sự nhầm lẫn về số thửa giữa 02 thửa đất chứ vị trí đất thực tế của ông và ông Đ không thay đổi từ khi được cấp rồi chuyển nhượng cho người khác cho đến nay. Nếu tên thửa đất bị sai thì các cơ quan chuyên môn chỉnh lại cho đúng, ông không phản đối vì không phải bà S, ông H, ông N sử dụng nhầm vị trí đất của nhau mà chỉ do tên thửa bị nhầm. (BL tập 4, 10, 24).

2. Ông Lê Văn Đ trình bày:

Năm 1990 ông được UBND huyện C (nay là UBND thành phố B) cấp đất theo Quyết định cấp đất số 682/QĐ.UBH ngày 12-5-1990, có sơ đồ vị trí kèm theo.

Ngày 15-7-1997, vợ chồng ông chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Trương Tiến N, ông đã giao đất và giao toàn bộ giấy tờ liên quan cho ông N. Sau đó ông được

biết ông N đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho ông Lê Văn N, năm 2000 ông N đã chuyển nhượng lại một phần cho bà Nguyễn Thị S.

Về vị trí, tên thửa đất nêu trên ông cũng xác định giống như trình bày của ông L, do cơ quan cấp giấy nhầm lẫn số thửa của ông và Ông L chứ vị trí không thay đổi. Việc sử dụng đất của ông H, bà S, ông N đã ở và sử dụng đất từ thời điểm nhận chuyển nhượng cho đến nay, đúng vị trí theo sơ đồ vị trí kèm theo Quyết định cấp đất năm 1990 UBND huyện C cấp cho ông và ông L. (BL tập 31).

3. Ông Nguyễn Văn N trình bày:

Ngày 20-10-1997 ông Trương Tiến N chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất số 152, tờ bản đồ số 58, diện tích 215,7 m² đất tọa lạc tại phường L, thành phố B cho ông, lúc đó đất chưa được cấp giấy CNQSD đất nên chưa làm được thủ tục chuyển nhượng, ông N giao cho ông toàn bộ giấy tờ liên quan đến thửa đất trên.

Ngày 29-10-2000 ông chuyển nhượng lại một phần diện tích đất là 60,3m² trong diện tích 215,7 m² cho bà Nguyễn Thị S (khoảng 2m chiều ngang), chỉ lập giấy sang nhượng viết tay. Hiện tại bà S đã xây nhà trên phần đất này. Phần đất còn lại của ông nay vẫn là đất trống.

Về vị trí đất ông cũng xác định đúng như trình bày của ông L, ông Đ. Việc xây dựng nhà cửa và sử dụng đất của ông H, bà S và ông là đúng với vị trí đất theo sơ đồ vị trí kèm theo quyết định cấp đất của UBND huyện C năm 1990. Năm 2004, UBND thành phố B cấp giấy CNQSD đất cho ông Đ và Ông L đã có sự nhầm tên thửa giữa hai thửa đất. (BL tập 31).

4. Ông Trương Tiến H và bà Nguyễn Thị T trình bày:

Vào năm 1997, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Phi L 218,2 m² đất, thuộc thửa 87, tờ bản đồ số 58 tọa lạc tại phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với giá 12.500.000 đồng, tương đương 02,5 cây vàng. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã L chứng thực và Ông L giao cho ông toàn bộ giấy tờ pháp lý liên quan đến đất chuyển nhượng. Sau đó cũng trong năm 1997 ông xây nhà ở trên đất. Năm 2000 ông chuyển nhượng lại một phần diện tích đất là 62m² trong diện tích 218,2 m² thuộc thửa 87 cho bà Nguyễn Thị S (khoảng 2m chiều ngang), chỉ lập giấy sang nhượng viết tay. Đến năm 2005 bà S cũng xây dựng nhà trên phần đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông và trên phần đất bà S đã nhận chuyển nhượng lại của ông N.

Năm 2004, ông H và bà S tiến hành làm lại hợp đồng chuyển nhượng và đưa cho Ông L đi làm thủ tục vì lúc đó Ông L là cán bộ xã. Sau đó ông và bà S chờ mãi không thấy giấy CNQSD đất mà Ông L nói là đánh mất hồ sơ nên chờ làm lại. Đến năm 2012 thì ông H và bà S mới biết Ông L đã dùng giấy CNQSD đất thế chấp vay Ngân hàng, không thanh toán được nên bị cưỡng chế.

- Khi giải quyết vụ án sơ thẩm lần trước, ông H, bà T yêu cầu độc lập công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và Ông L vì gia đình ông H đã xây nhà ở ổn định từ năm 1997 đến nay.

- Nay giải quyết sơ thẩm lại, ông H, bà T xác định giữa ông bà và Ông L không có tranh chấp gì về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, nên ông bà xin rút yêu cầu độc lập đối với ông L.

- Về vị trí đất ông H, bà T cũng xác định đúng như trình bày của ông L, ông Đ. Việc xây dựng nhà cửa và sử dụng đất của ông H, bà S là đúng với vị trí đất theo sơ đồ vị trí kèm theo quyết định cấp đất của UBND huyện C năm 1990, không có ai tranh chấp. Năm 2004, UBND thành phố B cấp giấy CNQSD đất cho ông Đ và Ông L đã có sự nhầm tên thửa giữa hai thửa đất. Nếu tên các thửa đất của ông L, ông Đ bị sai thì cơ quan chuyên môn chỉnh lại cho đúng, ông không phản đối vì không phải do ông, bà S, ông N sử dụng nhầm vị trí đất của nhau mà chỉ do tên thửa bị nhầm.

Đối với việc A B đề nghị phát mãi tài sản là nhà đất gia đình ông đang ở và sử dụng, ông không đồng ý vì thửa đất này ông đã nhận chuyển nhượng và xây dựng nhà ở ổn định trên đất trước khi Ông L thế chấp cho Ngân hàng. (BL tập 5, 9, 10, 25).

5. Bà Nguyễn Thị S trình bày:

Năm 2000 bà nhận chuyển nhượng lại 62m² đất của ông Trương Tiến H, thuộc thửa 87, tờ bản đồ số 58, phường L, thành phố B mà ông H đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Phi L. Hai bên chỉ làm giấy tay, không có công chứng, chứng thực. Ông H và Ông L có cho bà S xem hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và Ông L có UBND xã L xác nhận và nói sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho bà S nên bà tin tưởng.

Đến năm 2005 bà xây nhà trên đất ở cho đến năm 2012 thì mới biết là ông Nguyễn Phi L đã dùng giấy CNQSD đất thế chấp vay Ngân hàng.

- Trước kia bà S có yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Phi L với ông Trương Tiến H vì trên diện tích đất của ông H gia đình bà cũng đã xây dựng nhà ở ổn định từ năm 2005 đến nay.

- Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm lần 2 bà đã rút yêu cầu này và nay bà vẫn giữ nguyên việc rút yêu cầu vì bà với ông L, ông H không có tranh chấp.

- Về vị trí đất bà S cũng xác định đúng như trình bày của ông L, ông Đ, ông N, ông H. Việc xây dựng nhà cửa và sử dụng đất của ông H, bà S, ông N là đúng với vị trí đất theo sơ đồ vị trí kèm theo quyết định cấp đất của UBND huyện C năm 1990, không có ai tranh chấp. (BL tập 5, 9, 10, 26).

6. UBND thành phố B thông qua người đại diện trình bày:

Theo sơ đồ vị trí tại thời điểm UBND huyện C (nay là UBND thành phố B) giao đất từ năm 1990 thì thửa đất của Ông L là lô số 4, thửa đất của ông Đ là lô số 5 theo thứ tự từ trên xuống (Bắc sang Nam). Năm 1997, Ông L chuyển nhượng thửa đất của

mình là lô số 4 cho ông Trương Tiến H; ông Đ chuyển nhượng thửa đất của mình là lô số 5 cho ông Lê Văn N. Trong năm 1997, ông H đã xây dựng nhà trên một phần diện tích đất của lô số 4. Năm 2000, ông H và ông N có chuyển nhượng lại một phần cho bà S. Năm 2005, bà S đã xây dựng nhà trên đất. Ông H, bà S, ông N đã ở và sử dụng đất ổn định từ khi xây dựng nhà trên đất đúng với vị trí mà Ông L và ông Đ được giao đất từ năm 1990. Tuy nhiên, ông L, ông H, bà S, ông N, ông Đ vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng đất.

Năm 2004, theo giấy chứng nhận QSD đất số Đ 536339 ngày 15-9-2004 của UBND thành phố B cấp cho Ông L thì thửa đất của Ông L là thửa đất số 87, tờ bản đồ số 58 (tương ứng với lô số 5 cũ); theo giấy chứng QSD đất số Đ 536331 ngày 15-9-2004 của UBND thành phố B cấp cho ông Đ thì thửa đất của ông Đ là thửa đất số 152, tờ bản đồ số 58 (tương ứng với lô số 4 cũ).

Hiện tại, thực tế Ông L (đã chuyển nhượng cho ông H, ông H chuyển nhượng lại một phần cho bà S) sử dụng thửa đất số 152, tờ bản đồ 58 (lô số 4). Ông Đ (đã chuyển nhượng cho ông N, ông N đã chuyển nhượng một phần cho bà S) sử dụng thửa đất số 87, tờ bản đồ số 58 (lô số 5).

Đúng ra thì trên giấy chứng nhận QSD đất, tên sổ thửa đất của Ông L phải là thửa đất số 152, tờ bản đồ số 58; của ông Đ phải là thửa đất số 87, tờ bản đồ số 58. Để đảm bảo quyền lợi của các đương sự trong vụ án thì ông Đ và Ông L có thể làm đơn đề nghị và liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B để làm thủ tục điều chỉnh giấy CNQSD đất. UBND thành phố B sẽ căn cứ vào quy định của pháp luật để chỉnh lý đổi giấy chứng nhận QSD đất cho ông Đ và ông L. (BL tập 27, 30).

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Ông Trương Tiến H, ông Nguyễn Phi L và bà Nguyễn Thị S không đồng ý việc phát mãi đất thế chấp, đề nghị Hội đồng xét xử buộc Ngân hàng trả lại giấy tờ đất đã nhận của ông L. Nếu được chấp nhận, ông L, ông H, bà S cùng thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử tuyên Ngân hàng giao trả giấy chứng nhận QSD đất số Đ 536339 do UBND thành phố B cấp cho ông Nguyễn Phi L ngày 15-09-2004 và hồ sơ pháp lý khác về quyền sử dụng đất (nếu có) cho ông Trương Tiến H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đúng quy định, nguyên đơn chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng. Việc thu thập chứng cứ, công bố chứng cứ được Tòa án thực hiện đảm bảo trình tự, thủ tục.

Về nội dung: Việc vay nợ của Công ty X từ năm 2009, thời gian vay chỉ 12 tháng nhưng không trả đầy đủ gốc và lãi cho Ngân hàng nên bị chuyển thành nợ quá hạn là phù hợp với Luật các tổ chức tín dụng. Theo cam kết tại hợp đồng tín dụng thì cho đến ngày hôm nay, Công ty X còn nợ Ngân hàng tiền gốc là 270.200.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 20.212.500 đồng, nợ lãi quá hạn là 317.513.262 đồng tổng cộng là

607.925.762 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện, tuyên buộc Công ty X trả toàn bộ số tiền trên cho Ngân hàng.

Về tài sản thế chấp được thế chấp sau khi Ông L đã chuyển nhượng cho ông H, ông H chuyển nhượng cho bà S và sau khi ông H, bà S xây nhà ở trên đất nên Hợp đồng thế chấp không đúng quy định pháp luật, thuộc trường hợp bị vô hiệu. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu cho xử lý tài sản thế chấp của A.

Việc rút yêu cầu độc lập của ông H, bà S không trái luật, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Các đương sự “tranh chấp hợp đồng tín dụng” có mục đích kinh doanh, đây là vụ án bị hủy nhiều lần, giao hồ sơ vụ án cho TAND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giải quyết sơ thẩm lại nên TAND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giải quyết là phù hợp.

[2] Về tố tụng:

Đối với Công ty X chưa giải thể, được triệu tập hợp lệ nhưng phiên tòa hôm nay vắng mặt. Do vậy, theo quy định tại Điểm e, Khoản 1, Điều 192 và Điểm b, Khoản 2, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm a, Khoản 2, Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05-5-2017 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao, Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt Công ty X.

[2.3] Đối với yêu cầu độc lập của ông Trương Tiến H, của bà Nguyễn Thị S đối với ông Nguyễn Phi L về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ngày 31-8-2017 và ngày 05-9-2017 ông H, bà S tự nguyện rút yêu cầu độc lập (BL 482, 494) nên Hội đồng xét xử đình chỉ việc giải quyết yêu cầu độc lập của ông H, bà S với Ông L theo Điểm c Khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về khoản nợ của Công ty X với A:

[3.1] Có đủ chứng cứ để xác định theo hợp đồng tín dụng đã ký thì Công ty X đã vay của Ngân hàng 300.000.000đ. Sau đó Công ty X đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi. Vì vậy, A đã căn cứ vào Điều 5 và 8 của hợp đồng tín dụng đã ký, chuyển toàn bộ số nợ sang nợ quá hạn và tính lãi quá hạn kể từ ngày 15-11-2010 là có căn cứ, phù hợp với Luật các tổ chức tín dụng (các BL 37, 50-53).

[3.2] Tuy Công ty X và Ông L đều xác định khoản vay theo hợp đồng tín dụng nêu trên thì Công ty X vay A xong lại cho Ông L vay lại, nhưng Công ty X không có yêu cầu gì với Ông L trong vụ án này nên nếu có yêu cầu về quan hệ cho vay giữa Công ty X với Ông L sẽ được giải quyết bằng vụ án khác. Còn trách nhiệm trả nợ cho A đối với khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2009/HĐ ngày 13-11-2009 là của Công ty X.

[3.3] Tiền nợ gốc: Cả A và Công ty X đều thừa nhận ngày 20-02-2012 Công ty X có trả được 29.800.000đ tiền gốc. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định số **nợ gốc còn lại phải trả là 270.200.000đ** (BL 230, 466, 467, 612).

[3.4] Tiền nợ lãi được tính theo Điều 3 của hợp đồng tín dụng, cụ thể:

- Mức lãi trong hạn là 10,5% một năm (360 ngày); Mức lãi quá hạn là 150% lãi trong hạn = 15,75% một năm. Công ty X đã trả tổng cộng được 11.900.000đ.

- Hội đồng xét xử đã kiểm tra, tính toán theo Hợp đồng tín dụng và các chứng từ, theo bảng tính toán của Ngân hàng nộp cho Tòa án, lãi được tính đến hết ngày xử sơ thẩm 31-01-2018 như sau:

[3.4.1] **Số tiền lãi trong hạn phải trả từ ngày 13-11-2009 đến ngày 14-11-2010** là 32.112.500đ ($300.000.000đ \times 10,5\% / 360 \text{ ngày} \times 367 \text{ ngày}$), trừ số tiền lãi đã trả là 11.900.000đ, (các BL 230, 467, 612). Như vậy, lãi trong hạn còn chưa trả là 20.212.500đ.

[3.4.2] **Lãi quá hạn phải trả từ ngày 15-11-2010 đến ngày 19-02-2012** là 60.637.500đ ($300.000.000đ \times 15,75\% / 360 \text{ ngày} \times 462 \text{ ngày}$);

[3.4.3] **Lãi quá hạn phải trả từ ngày 20-02-2012 đến hết ngày xét xử sơ thẩm 31-01-2018** là 256.875.762đ ($270.200.000đ \times 15,75\% / 360 \text{ ngày} \times 2173 \text{ ngày}$);

[3.5] **Như vậy, tổng cộng cả gốc và lãi Công ty X còn phải trả cho A là 607.925.762đ.**

[3.6] Do đây là khoản vay tín dụng nên lãi suất tính theo cam kết của hợp đồng là phù hợp với Điều 11 Quyết định 1267//2001/QĐ-NHNN ngày 31-12-2001 của Ngân hàng nhà nước ban hành Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng và khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng. Do vậy, sau ngày xét xử sơ thẩm, Công ty X còn phải tiếp tục trả lãi cho A theo lãi suất của hợp đồng tín dụng kể từ ngày 01-02-2018 cho đến khi trả xong nợ.

[4] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông Nguyễn Phi L để đảm bảo nợ của Công ty X với A:

[4.1] Khoản nợ trên được bảo đảm bằng tài sản thế chấp của bên thứ ba là ông Nguyễn Phi L theo hợp đồng thế chấp đã ký số 184/2008/HĐ ngày 20-10-2008, đăng ký thế chấp ngày 22-10-2008, hợp đồng bổ sung thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 01/2009/HĐBS ngày 10-10-2009 (BL 38-48).

[4.2] Thấy rằng, hợp đồng thế chấp số 184/2008/HĐ ngày 20-10-2008 và hợp đồng bổ sung thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 01/2009/HĐBS ngày 10-10-2009 có nội dung phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ông L được cấp. Nhưng qua xem xét thẩm định thực tế của Tòa án ngày 22-9-2015 và ngày 23-5-2017 đối với đất thế chấp thì thực tế sử dụng đất không còn các thông tin như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên Giấy chứng nhận thì đất không có tài sản nào (BL 38-40), thực tế thẩm định thì trên đất có 02 căn nhà của các ông bà Trương Tiến

H, Nguyễn Thị S và toàn bộ bề rộng của đất này chỉ khoảng 7m, trong đó nhà và lối đi vào nhà sau của ông H có chiều rộng 4,95m, 2m còn lại là nhà bà S, không còn đất trống (BL 513, 521, 522). Theo trình bày nêu trên của ông L, ông H, ông Đ, ông N, bà S về việc chuyển nhượng, xây nhà của ông H, bà S, phù hợp với các chứng cứ như: các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; gia đình ông H có hộ khẩu tại thửa đất trên từ năm 2000, các thành viên gia đình bà S cũng có hộ khẩu và xác nhận lưu trú tại đây từ năm 2005 (BL 95, 96, 99, 191, 195, 206, 207); ông H cũng như các thành viên gia đình bà S không có nơi ở nào khác; Ngân hàng cũng cho biết khi đi thẩm định năm 2009 đã thấy có nhà nhưng do tin lời Ông Lđó là nhà của Ông L nên vẫn đồng ý nhận thế chấp và cho vay (BL 466). Tức là đất trên thực tế đã không còn thuộc quyền sử dụng của Ông L từ trước khi đất này có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trước khi A nhận thế chấp quyền sử dụng đất và thửa đất này trên thực tế không còn đất trống, nên không đủ điều kiện bảo đảm nợ cho A.

[4.3] Những tình tiết đã nêu thể hiện hợp đồng thế chấp bị vô hiệu do có sự lừa dối của Ông L và có đối tượng không thể thực hiện được ngay từ đầu theo Điều 132 và 411 Bộ luật dân sự năm 2005. Do vậy, các ông bà Nguyễn Tiến Hữu, Nguyễn Thị S hoàn toàn có cơ sở khi không đồng ý thực hiện hợp đồng thế chấp số 184/2008/HĐ ngày 20-10-2008 và hợp đồng bổ sung thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 01/2009/HĐBS ngày 10-10-2009, ký giữa Ông L với A.

[5] Tại phiên tòa, ông L, ông H, bà S cùng thống nhất đề nghị Ngân hàng giao trả giấy chứng nhận QSD đất số Đ 536339 do UBND thành phố B cấp cho ông Nguyễn Phi L ngày 15-09-2004 và hồ sơ pháp lý khác về quyền sử dụng đất (nếu có) cho ông Trương Tiến H. Yêu cầu này không trái luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông Nguyễn Phi L và ông Lê Văn Đ có sự sai sót, nhầm lẫn về tên thửa đất, tên thửa đứng đất Ông L phải là 152, đất ông Đ phải là 87, cùng tờ bản đồ số 58 (BL 496, 497, 503, 504, 506). Về việc điều chỉnh số thửa đất cho đúng với thực tế thuộc thẩm quyền của UBND TP. Bà Rịa. Ông L liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh lại.

[7] Chi phí đo vẽ, thẩm định, trích lục hồ sơ:

Chi phí sơ thẩm lần 2 là 3.296.000đ; sơ thẩm lần này là 5.587.176đ. Tổng cộng là 8.883.176đ do ông H, bà S tự nguyện chịu mỗi người 4.441.500đ và đã nộp xong.

[8] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

[8.1] Công ty X phải chịu án phí sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho Ngân hàng. Vụ án bắt đầu thụ lý sơ thẩm lần 1 từ năm 2011 nên án phí áp dụng theo Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 (giá trị thanh toán từ trên 400.000.000đ đến 800.000.000đ nộp 20.000.000đ + 4% phần giá trị thanh toán vượt quá 400.000.000đ); Án phí phải nộp là 28.317.000đ, đã thi hành nộp số tiền án phí là 9.310.156đ, nên còn phải nộp là 19.007.000đ.

[8.2] A, ông H, bà S không phải nộp án phí, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp cho A, ông H, bà S.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, Điểm b Khoản 2 Điều 227, 147, 157, 235, 266 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 132, 411 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Khoản 19 Điều 1 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP; Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận việc rút yêu cầu độc lập của ông Trương Tiến H và bà Nguyễn Thị S: Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Trương Tiến H và bà Nguyễn Thị S về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Nguyễn Phi L với ông Trương Tiến H.

2. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng A (A) về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng số 01/2009/HĐ ngày 13-11-2009 ký giữa Ngân hàng A - chi nhánh B với Công ty X, như sau:

2.1. Công ty X phải thanh toán cho Ngân hàng A số tiền 607.925.762đ (*sáu trăm lẻ bảy triệu chín trăm hai trăm hai nghìn bảy trăm sáu mươi hai đồng*), trong đó tiền gốc là 270.200.000đ (*hai trăm bảy mươi triệu hai trăm nghìn đồng*), tiền lãi trong hạn là 20.212.500đ (*hai mươi triệu hai trăm mười hai nghìn năm trăm đồng*), tiền lãi quá hạn tính đến hết ngày 31-01-2018 là 317.513.262đ (*ba trăm mười bảy triệu năm trăm mười ba nghìn hai trăm sáu mươi hai đồng*).

2.2. Công ty X phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh kể từ ngày 01-02-2018 cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng A theo Hợp đồng tín dụng số 01/2009/HĐ ngày 13-11-2009 nêu trên.

3. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng A (A) về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp:

3.1. Hợp đồng thế chấp số 184/2008/HĐ ngày 20-10-2008 và hợp đồng bổ sung thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 01/2009/HĐBS ngày 10-10-2009, ký giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh B với ông Nguyễn Phi L, thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 87, tờ bản đồ số 58, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 536339 do UBND thành phố B cấp cho ông Nguyễn Phi L ngày 15-09-2004 là hợp đồng vô hiệu.

3.2. Chấp nhận sự tự nguyện của ông Trương Tiến H, ông Nguyễn Phi L và bà Nguyễn Thị S: Ngân hàng A - chi nhánh B phải trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 536339 do UBND thành phố B cấp cho ông Nguyễn Phi L ngày 15-09-2004 và hồ sơ pháp lý khác về quyền sử dụng đất (nếu có) cho ông

Trương Tiến H, đồng thời Ngân hàng phải làm thủ tục xóa thế chấp đối với tài sản thế chấp nêu trên.

4. Chi phí đo vẽ, thẩm định tại chỗ, trích lục hồ sơ là: 8.883.176đ do do ông Trương Tiến H, bà Nguyễn Thị S tự nguyện chịu mỗi người 4.441.500đ, đã nộp xong.

5. Án phí kinh doanh thương mại:

- Công ty X phải chịu 28.317.000đ (*hai mươi tám triệu ba trăm mười bảy ngàn đồng*), đã thi hành nộp số tiền án phí là 9.310.156đ (*chín triệu ba trăm mười ngàn một trăm năm sáu đồng*), nên còn phải nộp là 19.007.000đ (*mười chín triệu, bảy ngàn đồng*).

- Ngân hàng A, ông Trương Tiến H, bà Nguyễn Thị S không phải chịu, được hoàn trả số tiền tạm ứng phí cụ thể như sau:

Ngân hàng A: 14.250.000đ (*mười bốn triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0002276 ngày 27-3-2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Ông Trương Tiến H: 200.000đ (*hai trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 05490 ngày 06-10-2015 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Bà Nguyễn Thị S: 200.000đ (*hai trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 05491 ngày 06-10-2015 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

6. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi 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.

7. Nếu không đồng ý với bản án này, trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (31-01-2018), đương sự được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xin xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- Cục THA DS tỉnh BR - VT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đào Thị Huệ

