

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 36/2019/DS-ST

Ngày: 25-11-2019

V/v: Tranh chấp về hợp đồng dân sự

Vay tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển

Nhượng quyền sử dụng đất.

.

**NHÂN DA
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH KIÊN GIANG

- Th1 phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy Hằng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Duy Khương;

2. Ông Nguyễn Văn Kiện.

Thư ký phiên tòa: Bà Lữ Cẩm Nhung – Thư ký Toà án nhân dân huyện Châu Th, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Lâm Sễn - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Th, tỉnh K G xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 232/2016/TLST- DS ngày 02 tháng 12 năm 2016 về việc “TrA chấp hợp đồng dân sự vay tài sản và trA chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng Đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 44/2019/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 0 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 42/2019/QĐST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L.

Trụ sở chính: 16-18 Phạm Hồng Thái, phường Vĩnh ThA V, Th1 phố R G, tỉnh K G.

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Trần Tuấn A** – Chức vụ: Tổng giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà **Thái Thị Thúy H**– Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L – chi nhánh R G- phòng giao dịch Rạch S.

Địa chỉ: số 1A, đường Cách M Tháng 8, phường Vĩnh L, Th phố R G, tỉnh K G.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Lưu Văn M**, sinh năm 1963.

2.2. Bà **Hồng Cúi X**, sinh năm 1961.

Cùng địa chỉ: ấp A B, xã B A, huyện Châu Th, tỉnh K G.

3. Người có quyền Lợi, nghĩa vụ Liên quan:

3.1. Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1985;

3.2. Bà **Đặng Thị Tuyết Th1**, sinh năm 1991 (Vợ ông T);

(Bà Th ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T theo văn bản ủy quyền ngày 22-10-2018).

Người bảo vệ quyền, Lợi ích hợp pháp cho ông T, bà Th: Luật sư **Đương Thùy L**- Văn phòng luật sư Bùi Điệp và Cộng sự- thuộc Đoàn luật sư tỉnh K G.

3.3. Chị **Lưu Mỹ H1**, sinh năm 1987;

3.4. A **Lưu Công B**, sinh năm 2000;

Cùng địa chỉ: ấp A B, xã B A, huyện Châu Th, tỉnh K G.

(Bà H, ông T, luật sư L có mặt tại phiên tòa; Ông M, bà X, chị H1, anh B vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện độc lập ngày 21-8-2017 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng thương mại Cổ phần Kiên L (Viết tắt: Ngân hàng TMCP Kiên L) trình bày như sau: Ông Lưu Văn M, bà Hồng Cúi X (vợ ông M) có ký hợp đồng vay tiền với Ngân hàng TMCP Kiên L với tổng số tiền vay gốc theo hợp đồng là 210.000.000 đồng cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số HD 9064/HĐTD ngày 06-3-2013, số tiền vay gốc là 210.000.000 đồng, mục đích vay là để bổ sung vốn trồng lúa, nuôi cá và chăn nuôi heo, ngày giải ngân là ngày 07-3-2013, thời hạn vay là 13 tháng, ngày đến hạn là ngày 07-4-2014. Lãi suất vay là 1,55%/tháng. Lãi suất cho vay được điều chỉnh 06 tháng một lần và được tính bằng tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 13 tháng, lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP Kiên L tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng biên độ 0,65%/tháng. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm nợ quá hạn. Hình thức trả lãi hàng tháng, trả gốc cuối kỳ theo phụ kiện hợp đồng tín dụng số 9064/PKHĐTD.

Tài sản để đảm bảo hợp đồng tín dụng số HD 9064/HĐTD ngày 06-3-2013 là theo hợp đồng thế chấp số HD 9064/HĐTC ngày 06-3-2013 gồm có:

+ Quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm khác theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 315015, tờ bản đồ số 19, thửa số 75, diện tích 123,0 m², tọa lạc tại ấp an Th, xã B A, huyện Châu Th, tỉnh K G được Ủy ban nhân dân huyện Châu Th cấp ngày 11-6-2010.

+ Quyền sử dụng Đ trồng thổ cư NT và đất vườn tạp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng Đ số V 498638, tờ bản đồ số 03, thửa số 41a; 135a, diện tích 308,0 m², tọa lạc tại ấp Hoà T, xã B Sơn, huyện Hòn Đ, tỉnh K G được Ủy ban nhân dân huyện Hòn Đ cấp ngày 17-9-2002.

Hợp đồng thế chấp tài sản số HD 9064/HĐTC ngày 06-3-2013 đã được Văn phòng công chứng Rạch S chứng thực ngày 07-3-2013 và tài sản đã được đăng ký

đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Châu Th, tỉnh K G và huyện Hòn Đ vào ngày 07-3-2013.

Từ khi vay tiền đến nay ông M, bà X đã thA toán cho Ngân hàng được 02 kỳ lãi từ ngày 07/3/2013 đến ngày 09/5/2019 với số tiền là 6.608.500 đồng thì ngưng không thA toán tiền gốc, lãi cho Ngân hàng theo như thoả T đã ký trong hợp đồng.

Bà H đồng ý với kết quả đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ với diện tích đất và kết quả định giá, không yêu cầu tiến hành xem xét thẩm định đo đạc, định giá lại.

Tại phiên tòa hôm nay bà Thái Thị Thúy H đại diện Ngân hàng TMCP Kiên L yêu cầu ông Lưu Văn M, bà Hồng Cúi X thanh toán cho Ngân hàng với tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 25-11-2019 là 556.219.125 đồng, trong đó tiền gốc là 210.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 25-11-2019 là 346.219.125 đồng (lãi trong hạn: 34.840.750 đồng, lãi quá hạn: 311.378.375 đồng) và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng từ ngày 26-11-2019 đã ký cho đến khi thA toán dứt nợ cho Ngân hàng. Trường hợp đến hạn mà không thanh toán dứt nợ thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi toàn bộ tài sản theo hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

** Bị đơn ông Lưu Văn M, bà Hồng Cúi X trình bày tại bản tự khai ngày 07-7-2015(BL:58,59);Biên bản hòa giải ngày 07-7-201(BL: 33,34,35,36,37,38,39); Biên bản hòa giải ngày 22-3-2016 (BL: 40,41,42,43,44,45,46) như sau:* Ông bà thừa nhận có ký Hợp đồng tín dụng số HD 9064/HĐTD ngày 06-3-2013 với Ngân hàng TMCP Kiên L để vay số tiền là 210.000.000 đồng, mục đích vay là để bổ sung vốn trồng lúa, nuôi cá và chăn nuôi heo, ngày giải ngân là ngày 07-3-2013, thời hạn vay là 13 tháng, ngày đến hạn là ngày 07-4-2014. Lãi suất vay là 1,55%/tháng. Lãi suất cho vay được điều chỉnh 06 tháng một lần và được tính bằng tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 13 tháng, lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP Kiên L tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng biên độ 0,65%/ tháng. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm nợ quá hạn. Hình thức thanh toán là trả lãi hàng tháng, trả gốc cuối kỳ theo phụ kiện hợp đồng tín dụng số 9064/PKHĐTD.

Tài sản để đảm bảo hợp đồng tín dụng số HD 9064/HĐTD ngày 06-3-2013 là theo hợp đồng thế chấp số HD 9064/HĐTC ngày 06-3-2013 gồm có:

+ Quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm khác theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 315015, tờ bản đồ số 19, thửa số 75, diện tích 123,0 m², toạ lạc tại ấp A Ti, xã B A, huyện Châu Th, tỉnh K G được Ủy ban nhân dân huyện Châu Th cấp ngày 11-6-2010.

+ Quyền sử dụng đất trồng thổ cư NT và đất vườn tạp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 498638, tờ bản đồ số 03, thửa số 41a; 135a, diện tích 308,0 m², toạ lạc tại ấp Hoà T, xã B Sơn, huyện Hòn Đ, tỉnh K G được Ủy ban nhân dân huyện Hòn Đ cấp ngày 17-9-2002.

Hợp đồng thế chấp tài sản số HD 9064/HĐTC ngày 06-3-2013 đã được Văn phòng công chứng Rạch S chứng thực ngày 07-3-2013 và tài sản đã được đăng ký đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Châu Th, tỉnh K G và huyện Hòn Đ vào ngày 07-3-2013.

Nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên ông bà xin thời hạn 03 tháng sẽ trả dứt nợ. Trường hợp hết hạn mà không thanh toán thì đồng ý giao toàn bộ tài sản thế chấp cho cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi toàn bộ tài sản theo hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Đối với Quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm khác theo giấy chứng nhận quyền sử dụng Đ số BA 315015, tờ bản đồ số 19, thửa số 75, diện tích 123,0 m², toạ lạc tại ấp A Thới, xã B A, huyện Châu Th, tỉnh K G được Ủy ban nhân dân huyện Châu Th cấp ngày 11-6-2010 ông bà đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1985 số tiền 250.000.000 đồng ông bà đã nhận 175.000.000 đồng còn lại 75.000.000 đồng, khi nào sang tên được ông T sẽ giao đủ số tiền còn lại nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Người có quyền Lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Tuyết Th1 trình bày:* Vào ngày 06-4-2013 ông Lưu Văn M có chuyển nhượng cho ông một diện tích đất ngang 5m, dài hết đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA315015, tờ bản đồ số 19, số thửa 75, diện tích là 123m² toạ lạc tại ấp A Th (nay là ấp A B), xã B A, huyện Châu Th, tỉnh K G do ông Lưu Văn M và bà Hồng Cúi X đứng tên, giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng, hai bên có làm giấy tay mua bán, chưa tách giấy sang tên. Ông đã trả cho ông M số tiền chuyển nhượng là 175.000.000 đồng, còn lại số tiền 75.000.000 đồng thì ông sẽ trả trong thời hạn 01 năm và sang tên chuyển nhượng. Sau khi hai bên thoả thuận mua bán xong thì ông đã cất 01 căn nhà cấp 4, cột cây, tường gạch, nền gạch men diện tích ngang 5m, dài hết đất trên phần đất chuyển nhượng của ông M. Đối với số tiền ông còn nợ lại ông M, vợ chồng ông cũng đã đóng lãi cho ông M là 10 tháng, đến thời hạn giao số tiền còn lại ông có báo cho ông M biết trước hai tháng nhưng ông M không thực hiện theo đúng giấy tờ mua bán đất.

Ông T xác nhận trong quá trình thoả thuận chuyển nhượng đất với ông M thì ông không hay biết việc ông M thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất mà ông đã chuyển nhượng cho Ngân hàng TMCP Kiên L cho đến khi ông đóng lãi cho ông M thì ông M có nói với ông là ông M đang đóng tiền lãi cho Ngân hàng thì khi đó ông mới biết.

Đối với phần tiền lãi mà ông đã đóng cho ông M là 12.000.000 đồng và phần tiền yêu cầu ông M phải trả lãi cho ông theo quy định pháp luật trên số tiền là 175.000.000 đồng tính từ ngày 06-4-2013 nay thì ông xin rút lại, không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết và cam kết không khiếu nại về sau.

Ông đồng ý với kết quả đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ với diện tích Đ và kết quả định giá không yêu cầu tiến hành định giá lại.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Tuyết Th1 yêu cầu hủy hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất lập ngày 06-4-2013 giữa ông và ông Lưu Văn M. Yêu cầu vợ chồng ông M phải trả lại cho vợ chồng ông số tiền là 175.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Đối với căn nhà cấp 4 mà vợ chồng ông đã xây dựng trên phần đất tranh chấp trị giá là 100.000.000 đồng, ông không yêu cầu ông M, bà X bồi thường mà ông tự nguyện di dời nhà trả lại phần đất cho ông M, bà X.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lưu Mỹ H1, anh Lưu Công B trình bày tại bản tự khai ngày 07-7-2015(BL: 56,57) như sau: Anh chị thống nhất với lời trình bày của của Cha mẹ anh chị là ông Lưu Văn M, bà Hồng Cúi X.*

Anh chị xác nhận hiện nay do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên chưa thanh toán cho Ngân hàng được, anh chị xin gia hạn trong thời hạn 03 tháng cha mẹ anh chị sẽ thanh toán dứt nợ cho Ngân hàng.

Nếu trường hợp hết thời gian thỏa thuận mà ông M, bà X không thanh toán dứt nợ cho Ngân hàng thì anh chị đồng ý giao toàn bộ tài sản theo hợp đồng thế chấp để cơ quan pháp luật kê biên, phát mãi thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Ý kiến phát biểu của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị Tuyết Th1 như sau: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng Đ lập giấy tay đề ngày 06-4-2013. Buộc ông M, bà X hoàn trả lại cho ông T số tiền chuyển nhượng là 175.000.000 đồng; Đồng thời ông T, bà Th sẽ tự nguyện di dời nhà trả lại phần đất cho ông M, bà X.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc T theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và nội dung giải quyết vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục được pháp luật quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng pháp luật tố tụng.

Căn cứ Điều 590 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn ông M, bà X L đới thA toán cho Ngân hàng TMCP Kiên L số tiền vay gốc và lãi tính đến ngày 25-11-2019 là 556.219.125 (Trong đó: Gốc là 210.000.000 đồng, lãi: 346.219.125 đồng).

Chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền L, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T: Chấm dứt hợp đồng mua bán đất giấy tay lập ngày 06-4-2013 giữa ông Lưu Văn M và ông Nguyễn Văn T. Buộc ông Lưu Văn M, bà Hồng Cúi X L đới hoàn trả lại cho ông T, bà Th1 số tiền chuyển nhượng là 175.000.000 đồng, ông T không yêu cầu tính lãi.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông T, bà Th1 là di dời nhà để trả lại phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng Đ số BA315015, tờ bản đồ số 19, số thửa 75, diện tích là 123m² tọa lạc tại ấp An Th (nay là ấp A B), xã B A, huyện Châu Th, tỉnh K G cho ông M, bà X.

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 kết quả trả lời tại phiên tòa, sau khi nghị án, Tòa án nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Ngân hàng TMCP Kiên L khởi kiện yêu cầu ông Lưu Văn M, bà Hồng Cúi X L đới thA toán cho Ngân hàng tổng số tiền gốc và lãi là 556.219.125đồng. Ông Nguyễn Văn T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán Đ giấy tay lập ngày 06-4-2013 giữa ông Lưu Văn M và ông Nguyễn Văn T. Đây là trA chấp hợp đồng dân sự vay tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng Đ. Ông M, bà X có địa chỉ tại ấp A B, xã B A, huyện Châu Th, tỉnh K G thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Th theo quy định tại khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn T có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện; Người có quyền Liên, nghĩa vụ Liên quan Ngân hàng TMCP Kiên L không rút yêu cầu khởi kiện độc lập. Do vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Tòa án đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 19-01-2018 Tòa án thông báo về việc thay đổi tư cách người tham gia tố tụng và Ngân hàng TMCP Kiên L trở Th1 nguyên đơn; Ông Lưu Văn M, bà Hồng Cúi X là bị đơn; Ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị Tuyết Th1, chị Lưu Mỹ H1, anh Lưu Công B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án thụ lý số 232/2016/TLST- DS ngày 02 tháng 12 năm 2016.

Bị đơn ông Lưu Văn M, bà Hồng Cúi X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lưu Mỹ H1, Lưu Công B không có mặt theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa của Tòa án. Tại phiên tòa nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng ý xử vắng mặt bị đơn. Do vậy, căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[2] *Về nội dung:*

[2.1] Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, đối chiếu với các chứng cứ được thu thập trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định: Ngày 06-3-2013, ông Lưu Văn M, bà Hồng Cúi X ký hợp đồng tín dụng số HD 9064/HĐTD ngày 06-3-2013 với Ngân hàng TMCP Kiên L vay số tiền 210.000.000 đồng, thời hạn vay là 13 tháng, ngày đến hạn là ngày 07-4-2014. Lãi suất vay là 1,55%/tháng. Lãi suất cho vay được điều chỉnh 06 tháng một lần và được tính bằng tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 13 tháng, lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP Kiên L tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng biên độ 0,65%/tháng. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm nợ quá hạn. Hình thức thA toán là trả lãi hàng tháng, trả gốc cuối kỳ theo phụ kiện hợp đồng tín dụng số 9064/PKHĐTD.

Việc ký kết hợp đồng giữa các bên đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật dân sự nên hợp đồng tín dụng nêu trên được ký kết giữa các bên là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật. Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền cho ông M, bà X. Kể từ ngày 06-3-2013 đến nay, ông M, bà X không trả toán bất cứ khoản nào cho nguyên đơn. Việc ông M, bà X chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán đến nay là vi phạm thỏa thuận về thời hạn trả nợ của hợp đồng vay.

Do đó, Ngân hàng TMCP Kiên L khởi kiện yêu cầu ông M, bà X thanh lý hợp đồng, trả một lần cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ gốc là 210.000.000 đồng và nợ lãi là 346.219.125 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tổng cộng cả gốc và lãi, ông M và bà X có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng TMCP Kiên L tổng số tiền là 556.219.125 đồng.

Kể từ ngày 26-11-2019, ông M, bà X phải tiếp tục trả cho Ngân hàng TMCP Kiên L khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa trả toán, theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số HD 9064/HĐTD ngày 06-3-2013 cho đến khi trả toán xong khoản nợ gốc này. Trong trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay. *(Theo án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao).*

[2.2] Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Tuyết Th1 yêu cầu hủy hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất lập ngày 06-4-2013 giữa ông và ông Lưu Văn M. Yêu cầu ông M phải trả lại cho vợ chồng ông số tiền là 175.000.000 đồng.

Đối với căn nhà cấp 4 mà vợ chồng ông đã xây dựng trên phần đất tranh chấp trị giá là 100.000.000 đồng, ông không yêu cầu ông M, bà X bồi thường mà ông tự nguyện di dời nhà trả lại phần đất cho ông M, bà X.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông M, bà X không gửi văn bản nêu ý kiến của mình về yêu cầu khởi kiện, không tham dự phiên tòa cũng không cung cấp bất kỳ tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình theo quy định tại khoản 2 Điều 91 Bộ luật Tố tụng Dân sự nhưng căn cứ vào biên bản hòa giải ngày 07-7-2015 trong hồ sơ vụ án thụ lý số 101/2015/TLST-DS ngày 04-6-2015 (BL: 33-39) , ông M xác nhận thửa đất số thửa 75, tờ bản đồ số 19, diện tích là 123m² tọa lạc tại ấp An Th (nay là ấp A B), xã B A, huyện Châu Th, tỉnh K G ông đã

chuyển nhượng cho ông T với giá là 250.000.000 đồng nhưng ông T chỉ thanh toán cho ông được 175.000.000 đồng còn lại 75.000.000 đồng thỏa thuận sau khi nào làm thủ tục sang tên sẽ thanh toán. Mặc khác, ông T cung cấp chứng cứ cho Tòa án giấy tay hợp đồng mua bán đất đề ngày 06-4-2013 có thể hiện chữ ký xác nhận của ông M.

Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Lưu Văn M và ông Nguyễn Văn T (giấy tay lập ngày 06-4-2013) về nội dung và hình thức chưa đúng quy định của pháp luật. Bởi lẽ : phần đất chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA315015, tờ bản đồ số 19, số thửa 75, diện tích là 123m² tọa lạc tại ấp An Th (nay là ấp A B), xã B A, huyện Châu Th, tỉnh K G do ông Lưu Văn M và bà Hồng Cúi X đứng tên, là tài sản đã thế chấp theo hợp đồng tín dụng số HD 9064/HĐTD ngày 06-3-2013 với Ngân hàng TMCP Kiên L vay số tiền 210.000.000 đồng, Ngân hàng không có ý kiến chấp nhận cho hai bên chuyển nhượng với nhau. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất nêu trên giữa ông M và ông T là vô hiệu về nội dung và hình thức từ thời điểm xác lập hợp đồng theo quy định tại khoản 4 Điều 348 bộ luật dân sự năm 2005: “ *Không được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 349 của bộ luật này*”. Hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng Đ vô hiệu được thực hiện theo Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 “*Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập ...*”; do hợp đồng vô hiệu nên các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể, cần tuyên buộc ông M trả cho ông T, bà Th1 số tiền 175.000.000đ tiền chuyển nhượng đã nhận; ông T, bà Th1 trả lại diện tích đất cho ông M, bà X theo sơ đồ hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Châu Th và Địa chính xã B A tiến hành xem xét, đo đạc tại chỗ phần đất tranh chấp trên thì phần đất có tổng diện tích là 123m² được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3,4 cụ thể như sau:

Từ điểm 1-2= 24,8m giáp phần Đ của bà Nguyễn Thị Thúy LoA;

Từ điểm 2-3= 5m giáp phần Đ của bà Nguyễn Thị Thúy LoA;

Từ điểm 3-4= 22,6m giáp phần Đ của bà Lê Thị Hiệp;

Từ điểm 6-1= 26, 90 m giáp lộ bê tông R = 1,5m.

Là phần đất nằm trong giấy chứng nhận QSD Đ số BA315015, tờ bản đồ số 19, số thửa 75, diện tích là 123m² tọa lạc tại ấp An Th (nay là ấp A B), xã B A, huyện Châu Th, tỉnh K G do ông Lưu Văn M và bà Hồng Cúi X đứng tên. Trên phần đất tranh chấp có vật kiến trúc là 01 nhà cấp 4 (ngAg 5m, dài 24,8m), do ông T xây cất sử dụng thể hiện tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08-11-2018 của Tòa án nhân dân huyện Châu Th do không ai tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không đặt ra xem xét. Đồng thời, tại phiên tòa ông T tự nguyện

tháo dỡ di dời vật kiến trúc là căn nhà trên; không yêu cầu bồi thường thiệt hại và chi phí tháo dỡ di dời, đây là sự tự nguyện không trái quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Ngoài ra, các bên không yêu cầu bồi thường thiệt hại, không yêu cầu xác định lỗi, cũng không yêu cầu định giá lại nên không đặt ra xem xét.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông T xin rút lại một phần yêu cầu độc lập về việc yêu cầu ông M phải trả cho ông tiền lãi đã đóng cho ông M là 12.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi theo quy định pháp luật đối với số tiền là 175.000.000 đồng nên HĐXX đình chỉ đối với yêu cầu này của các đương sự là phù hợp theo quy định pháp luật.

[4] Xét yêu cầu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có cơ sở chấp nhận như đã phân tích và nhận định trên.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Th là có căn cứ chấp nhận.

[6] Căn cứ Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định về nghĩa vụ chứng minh của đương sự; Điều 122, 127, 134, 136, 137, 410 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 463, Điều 466, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Các điều 167 và 203 Luật Đ đại năm 2013; Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Kiên L; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T.

[7] Về án phí: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án ngày 27-02-2009; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T được Tòa án chấp nhận nên buộc bị đơn ông M, bà X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

[8] Về chi phí tố tụng: Đối với tiền chi phí cho thẩm định giá là 2.500.000 đồng, số tiền này ông T đã tạm nộp xong là 2.500.000 đồng. Căn cứ Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng nhưng tại phiên tòa hôm nay ông T tự nguyện nộp toàn bộ chi phí này. HĐXX xét thấy đây là sự tự nguyện của ông T nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 91; Điều 92, khoản 3 Điều 144; Điều 147; Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 122, 127, 134, 136, 137, 348, 410 Bộ luật Dân sự năm 2005
- Điều 471, Điều 474, Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 167 và 203 Luật Đ đai năm 2013;
- Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Căn cứ án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;
- Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ quy định về giao dịch bảo đảm và Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006;
- Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án ngày 27-02-2009;
- Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Kiên L đối với ông Lưu Văn M, bà Hồng Cúi X về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản”. Cụ thể:

Buộc ông Lưu Văn M, bà Hồng Cúi X có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng TMCP Kiên L số tiền nợ gốc là 210.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày xét xử 25-11-2019 là 346.219.125, tổng số tiền nợ cả gốc và lãi là: 556.219.125 đồng (Năm trăm năm mươi sáu triệu hai trăm mười chín ngàn đồng một trăm hai mươi lăm đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (26-11-2019) ông M và bà X còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa T về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Nếu ông M và bà X không thanh toán được nợ hoặc thanh toán nợ không đầy đủ khi bản án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng TMCP Kiên L có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ Ngân hàng. Tài sản thế chấp được thực hiện theo các hợp đồng thế chấp nêu trên.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng Đ lập giấy tay ngày 06-4-2013 giữa ông Lưu Văn M với ông Nguyễn Văn T là vô hiệu.

- Buộc ông Lưu Văn M, bà Hồng Cúi X có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị Tuyết Th1 số tiền là 175.000.000đ (Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng); (tiền của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu).

- Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị Tuyết Th1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lưu Văn M, bà Hồng Cúi X diện tích đất 123m² (thể hiện tại các vị trí các mốc điểm 1,2,3,4 biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08-11-2018 của TAD huyện Châu Th), thuộc thửa 19, số thửa 75, diện tích là 123m² tọa lạc tại ấp An Th (nay là ấp A B), xã B A, huyện Châu Th1, tỉnh K G.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị Tuyết Th1 tháo dỡ di dời vật kiến trúc là 01 nhà cấp 4 (chiều ngang 5m, dài 24,8m) thể hiện tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08-11-2018 của Tòa án nhân dân huyện Châu Th; không yêu cầu bồi thường thiệt hại và chi phí tháo dỡ di dời

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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.

3. Các bên đương sự tiến hành giao nhận tiền tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Th, tỉnh K G.

4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu ông M phải trả cho ông tiền lãi đã đóng cho ông M là 12.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi theo quy định pháp luật đối với số tiền là 175.000.000 – do ông T rút yêu cầu khởi kiện

5. Về chi phí tố tụng: Số tiền là 2.500.000đ (chi phí định giá), ông T tự nguyện nộp nên HĐXX ghi nhận.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lưu Văn M, bà Hồng Cúi X phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với hợp đồng dân sự vay tài sản là 26.248.765 đồng;

Ngoài ra, Ông Lưu Văn M, bà Hồng Cúi X phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 8.950.000đ (trong đó, án phí do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng Đ vô hiệu là 200.000đ và án phí đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ là 8.750.000đ).

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Kiên L số tiền tạm ứng án phí 11.229.000 đồng theo biên lai thu số 0009922 ngày 08-9-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Th, tỉnh K G.

Hoàn trả cho Nguyễn Văn T số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000878 ngày 25-12-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Th, tỉnh K G.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014”.

7. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Châu Th1;
- TAD tỉnh K G;
- Chi cục THA dân sự huyện Châu Th1;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Thúy Hằng

