

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN C
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 137/2022/DS-ST

Ngày: 29-9-2022

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và Hợp đồng tín dụng*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN C**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Bùi Trung Hiến**

- *Các hội thẩm nhân dân:* Bà **Võ Thị Bích Huyền**

Ông **Nguyễn Thanh Tùng**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Hoài Anh** – Thư ký Tòa án nhân dân quận C.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận C tham gia phiên tòa:* Ông **Lê Văn Quốc** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 và ngày 29 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 71/2021/TLST- DS ngày 05 tháng 4 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất – Hợp đồng tín dụng*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 963/2022/QĐXX - ST ngày 25 tháng 7 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 142/2022/QĐST-DS ngày 23/8/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 167/2022/QĐST-DS ngày 09/9/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Lý Trí T**, sinh năm 1974. (Có mặt).

Địa chỉ: Hai Bà Trưng, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền ông **Lê Hiếu T**, sinh năm 1977 (Vắng mặt).

Địa chỉ: đường 3 tháng 2, phường K, quận T, thành phố Cần Thơ. Văn bản ủy quyền ngày 24.01.2022

2. *Bị đơn:* Ông **Đặng Hoàng D**, sinh năm 1992. (Vắng mặt).

Địa chỉ thường trú: ấp 3, xã A, huyện B, tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ liên lạc: khu vực 3, phường A, quận C, thành phố Cần Thơ.

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

3.1 Lê Phạm Thanh T, sinh năm 1981

Địa chỉ: Số 57/25 Hai Bà Trưng, phường Tân An, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Bà T ủy quyền cho ông Lý Trí T. Văn bản ủy quyền ngày 23.8.2022. Ông T có mặt.

3.2 Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam

Trụ sở: Số Tầng 1 và Tầng 2 Tòa nhà Sailing Tower – 111A Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện pháp luật là ông **Hàn Ngọc Vũ**- Chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền bà **Trần Thị Thu Hà** - Chức vụ: Giám đốc TTQLN NHBL-VIB theo giấy ủy quyền số 27869.20 ngày 04/01/2021.

Địa chỉ liên lạc: Tầng 6 Tòa nhà Pax Sky- Số 26 Ung Văn Khiêm, Phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng bà Nguyễn Thảo T, ông Nguyễn Hải T, ông Đinh Trung T, ông Trần Văn Q. Văn bản ủy quyền ngày 11/5/2022. Bà Trinh và ông Quân có mặt.

3.3 Văn phòng Công chứng Châu Thị Lan Phương (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ:, khu vực A, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ.

3.4 Văn phòng Công chứng Lê Cẩm Lành (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: đường Ngô Hữu Hạnh, phường A, quận T, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 03 tháng 02 năm 2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 23 tháng 3 năm 2022 và quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Lê Hiếu T trình bày:*

Ngày 30/12/2021 và ngày 31/12/2020, tôi với ông Đặng Hoàng D (là bị đơn) có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung là chỉ chuyển

nhượng thửa đất số 2296 tờ bản đồ số 04 có diện tích 165,30 m² tại khu vực Khánh Bình, phường Phú Thứ, quận C, TP. Cần Thơ, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.188.000.000 đồng (một tỷ một trăm tám mươi tám triệu đồng), các khoản thuế và phí đều do bên bị đơn chịu trách nhiệm chi trả, liên quan. Tuy nhiên, trong hợp đồng chỉ có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa tôi và ông D cũng không lập văn bản riêng về việc chuyển nhượng các công trình xây dựng gắn liền trên đất (gồm: căn nhà xây tường cấp IV diện tích 89,75 m² được xây dựng năm 2019; tường rào khung cột BTCT xây tường dày 10cm cao 2.2 m dài 18.6m được xây dựng năm 2019). Tài sản được tạo lập năm 2019 trước khi tôi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2020 nên là T sản sở hữu của tôi. Sở dĩ giữa tôi và ông D không lập văn bản riêng về việc chuyển nhượng các công trình xây dựng gắn liền trên đất là vì trong điều khoản thanh toán Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung ông D được thanh toán 04 đợt. Vì vậy, tôi với ông D chưa thỏa thuận việc chuyển nhượng các công trình xây dựng gắn liền trên đất mà chờ sau khi ông D hoàn thành nghĩa vụ thanh toán thì lúc đó tôi sẽ thỏa thuận việc chuyển nhượng các công trình xây dựng gắn liền trên đất. Đây là biện pháp để ông D bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Trong thời gian chờ ông D thanh toán, nguyên đơn và gia đình vẫn ở trên căn nhà và được quyền hưởng dụng trên phần diện tích đất có công trình xây dựng trên đó. Các công trình xây dựng không vi phạm quy hoạch xây dựng và có giấy phép xây dựng năm 2019 nên được tồn tại hợp pháp và là T sản sở hữu của tôi được pháp luật ghi nhận và bảo hộ.

Theo nội dung thanh toán của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phía bị đơn có trách nhiệm thanh toán 04 đợt với tổng số tiền là 1.188.000.000 đồng, đợt 04 có thời hạn thanh toán là 01 năm kể từ ngày công chứng hợp đồng (ngày 31/12/2020). Nhưng đến thời điểm này (ngày 06/05/2022), đã qua thời hạn thanh toán (31/12/2021) nhưng ông D chỉ mới trả được 288.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi tám triệu đồng), còn nợ lại 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng). Như vậy, phía bị đơn đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán và là điều kiện dẫn tới việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã thỏa thuận tại khoản 3 điều 1 của Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3860, quyền số 12/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/12/2020. Mặt khác, phía bị đơn liên tục có các hành vi thể hiện sự trốn tránh trách nhiệm của mình (trốn không gặp mặt, chặn điện thoại, tự chuyển nơi cư trú mà không thông báo đến nguyên đơn,...). Chính việc trốn tránh trách nhiệm, không hợp tác của phía bị đơn là nguyên nhân

đến thời điểm này giữa nguyên đơn với ông D chưa thỏa thuận việc chuyển nhượng các công trình xây dựng gắn liền trên đất.

Vì vậy, nguyên đơn khẳng định nguyên đơn vẫn là chủ sở hữu các công trình xây dựng gắn liền trên đất (gồm: căn nhà xây tường cấp IV diện tích 89,75 m²; tường rào khung cột BTCT xây tường cao 2.2 m dài 18.6m) và nguyên đơn được quyền hưởng dụng trên thửa đất số 2296 tờ bản đồ số 04 theo pháp luật dân sự quy định.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

1. Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3855, quyền số 12/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3860, quyền số 12/2020/TP/CCSCC/HĐGD ngày 31/12/2020 do phía bị đơn vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán là điều kiện dẫn đến hủy hợp đồng mà các bên đã thỏa thuận.

2. Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3855, quyền số 12/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3860, quyền số 12/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/12/2020 do có đối tượng không thực hiện được.

3. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên đề nghị Tòa tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp số 8856886.21.665 ngày 08/01/2021 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - VIB tại chi nhánh Cần Thơ và ông Đặng Hoàng D số công chứng 124, quyền số 12/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/01/2021 lập tại Văn phòng công chứng Lê Cẩm Lành.

4. Trường hợp nếu Tòa không tuyên vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2020, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/12/2020 và hợp đồng thế chấp số 8856886.21.665 ngày 08/01/2021 thì đề nghị Tòa tuyên buộc ông Đặng Hoàng D phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trả cho ông Lý Trí T, bà Lê Phạm Thanh T số tiền là 969.287.671 đồng (bao gồm tiền chưa thanh toán là 900.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 22/03/2022 là 69.287.671 đồng) và tiền lãi phát sinh sau này. Khi nào ông D thanh toán xong, nguyên đơn sẽ thỏa thuận với ông D việc chuyển nhượng các công trình xây dựng trên đất mà nguyên đơn đang sở hữu.

** Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (sau đây gọi tắt là Ngân hàng VIB) trình bày ý kiến và có yêu cầu độc lập như sau:*

Ngày 08/01/2021, Ngân hàng VIB đã ký với ông Đặng Hoàng D Hợp đồng tín dụng số 3021593.21 với nội dung: Ngân hàng VIB cho ông Đặng Hoàng D vay với số tiền 700.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm triệu đồng); Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn nhận chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 2296, tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa đất: Khu vực Khánh Bình, P. Phú Thứ, Q. C, TP. Cần Thơ; Thời hạn vay: 360 tháng, từ ngày sau ngày giải ngân đến 11/01/2051. Phương thức giải ngân: Tiền mặt; Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 12,7%/năm. Lãi suất này sẽ được Ngân hàng VIB chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng Lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4,3%/năm; Hoàn trả Khoản Tín Dụng gốc: hàng tháng vào ngày 25, kỳ trả đầu tiên: 25/02/2021; số tiền trả mỗi kỳ: 1.945.000,00 đồng; số còn lại trả vào cuối kỳ; Ngày trả lãi: hàng tháng vào ngày 25. Trả phí: theo quy định của Ngân hàng VIB từng thời kỳ.

Ngày 11/01/2021, Ngân hàng VIB đã giải ngân cho ông Đặng Hoàng D theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 3021593(1).21 với số tiền 700.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với Hợp đồng tín dụng. - HĐTD số 02: 23/11/2020, Ngân hàng VIB đã ký với ông Đặng Hoàng D Hợp đồng tín dụng số 6615882.20 với nội dung: Ngân hàng VIB cho ông Đặng Hoàng D vay với số tiền 630.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm ba mươi triệu). Mục đích giải ngân: Thanh toán mua 01 xe ô tô nhãn hiệu HYUNDAI TUCSON; Thời hạn vay: 96 tháng tính từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 23/11/2028; Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 8,9%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân Khoản vay. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng (+) biên độ 4,1%/năm. Hoàn trả khoản vay gốc: Hàng tháng vào ngày 15, mỗi tháng trả 6.562.500 đồng, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 15/12/2020. Hoàn trả lãi: Trả vào ngày 15 hàng tháng, kỳ trả đầu tiên vào ngày 15/12/2020. Trả phí: theo quy định của Ngân hàng VIB từng thời kỳ. Lãi quá hạn bằng 150 % lãi trong hạn. Ngày 24/11/2020, Ngân hàng VIB đã giải ngân cho ông Đặng Hoàng D theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 6615882(1),20 với số tiền 630.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với Hợp đồng tín dụng. Thẻ tín dụng: Ngày 23/12/2020, Ngân hàng VIB đồng ý cấp thẻ tín dụng cho ông Đặng Hoàng D, chi tiết như sau: Số T khoản thẻ. 513892xxxx572852; loại thẻ: Cashback; ngày cấp: 31/12/2020; hạn mức thẻ:

45.000.000 VNĐ; lãi suất, phí: theo Bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng Ngân hàng VIB.

- Sau khi vay ông Đặng Hoàng D luôn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, lãi, lãi phát sinh, phí. Vì vậy, Ngân hàng VIB đã chuyển khoản vay sang nợ quá hạn từ ngày 08/03/2022.

- Tính đến ngày 25/07/2022, ông Đặng Hoàng D đã thanh toán cho Ngân hàng VIB số tiền là: 170.413.676 đồng, trong đó: tiền gốc là 72.677.500 đồng, tiền lãi là 97.736.176 đồng và còn nợ Ngân hàng VIB số tiền là: 1.488.509.561 đồng (Một tỷ, bốn trăm tám mươi tám triệu, năm trăm lẻ chín nghìn, năm trăm sáu mươi một đồng), trong đó: nợ gốc là 1.298.929.462 đồng, nợ lãi là 83.665.649 đồng, nợ lãi quá hạn, phí là 105.914.450 đồng.

Biện pháp bảo đảm tiền vay: T sản thế chấp là Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 2296, tờ bản đồ số: 4, địa chỉ: Khu vực Khánh Bình, Phường Phú Thứ, Quận C, TP. Cần Thơ, T sản gắn liền trên đất là nhà ở riêng lẻ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất số: BĐ 090254, sổ vào sổ cấp GCN: CH 01668 do Ủy Ban Nhân Dân Quận C cấp ngày 22/07/2011, cập nhật chuyển nhượng cho ông Đặng Hoàng D ngày 07/01/2021.

T sản này được ông Đặng Hoàng D thế chấp cho VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 8856586.21.665 ngày 08/01/2021 được công chứng ngày 08/01/2021, số công chứng: 124, quyền số: 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Lê Cẩm Lành, TP Cần Thơ và Văn bản cam kết ngày 08/01/2021. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Nội dung VIB khởi kiện yêu cầu:

1. Buộc ông Đặng Hoàng D trả cho Ngân hàng VIB (ngay sau khi Bản án/Quyết định có hiệu lực thi hành) số tiền tạm tính đến ngày 25/07/2022 là: 1.488.509.561 đồng (Một tỷ, bốn trăm tám mươi tám triệu, năm trăm lẻ chín nghìn, năm trăm sáu mươi một đồng), trong đó: nợ gốc là 1.298.929.462 đồng, nợ lãi là 83.665.649 đồng, nợ lãi quá hạn, phí là 105.914.450 đồng. Đề nghị Quý Tòa tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 26/07/2022 cho đến khi ông Đặng Hoàng D thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng đã ký.

2. Trong trường hợp ông Đặng Hoàng D không trả nợ hoặc trả không hết nợ thì Ngân hàng VIB được quyền đề nghị Cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê biên, phát mãi T sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T sản

khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 2296, tờ bản đồ số: 4, địa chỉ: Khu vực Khánh Bình, Phường Phú Thứ, Quận C, TP. Cần Thơ, T sản gắn liền trên đất là nhà ở riêng lẻ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất số: BD 090254, số vào sổ cấp GCN: CH 01668 do Ủy Ban Nhân Dân Quận C cấp ngày 22/07/2011, cập nhật chuyển nhượng cho ông Đặng Hoàng D ngày 07/01/2021 để thu hồi nợ cho Ngân hàng VIB.

3. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý T sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với Ngân hàng VIB. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý T sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì ông Đặng Hoàng D vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng VIB. (Chi tiết xem Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ, Hợp đồng thế chấp đính kèm). TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 07 năm 2022.

** Người liên quan Lê Phạm Thanh T trình bày:* Bà T thống nhất với trình bày của đại diện theo ủy quyền nguyên đơn và không ý kiến gì thêm.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Châu Thị Lan Phương có yêu cầu giải quyết vắng mặt và ý kiến như sau:*

Nguyên trước đây Văn phòng Công chứng Châu Thị Lan Phương có chứng nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bên chuyển nhượng là Ông Lý Trí T, cùng vợ là bà Lê Phạm Thanh T. Bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Hoàng D. Hợp đồng công chứng vào ngày 30/12/2020, số công chứng 3855, quyển số 12/2020TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó, bên A chuyển nhượng cho bên B T sản là quyền sử dụng thửa đất số 2296, tờ bản đồ số 04, diện tích 165,30m² (Đất ở 50,0m²; Đất trồng cây lâu năm 115,3m²) tọa lạc tại Khu vực Khánh Bình, phường Phú thứ, quận C, thành phố Cần Thơ. (Có sửa đổi, bổ sung vào ngày 30/12/2020, số công chứng 3860, quyển số 12/2020TP/CC-SCC/HĐGD).

Trong quá trình thực hiện việc yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, Văn phòng Công chứng Châu Thị Lan Phương đã thực hiện theo trình tự và thủ tục của pháp luật, phù hợp với ý chí, nguyện vọng của các bên, và cũng không trái đạo đức xã hội.

Liên quan đến yêu cầu của nguyên đơn, Văn phòng Công chứng Châu Thị Lan Phương có ý kiến như sau:

Việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được thực hiện theo trình tự và thủ tục của pháp luật. Đồng thời, Văn phòng công chứng Châu Thị Lan Phương xin phép được vắng mặt trong quá trình Tòa

án nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ thụ lý vụ kiện nêu trên đến khi xét xử xong.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Lê Cẩm Lành có yêu cầu giải quyết vắng mặt và có ý kiến như sau:*

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 124 ngày 08 tháng 01 năm 2021 giữa ông Đặng Hoàng Dũng và Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – chi nhánh Cần Thơ đã được Công chứng viên thực hiện đúng theo qui định của pháp luật. Đối với yêu cầu của các bên thì đề nghị Tòa án thực hiện theo qui định của pháp luật.

Vụ án được hòa giải nhưng không thành. Do đó, Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa,

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bị tai nạn nên không đến tham dự phiên tòa được. Nguyên đơn đồng ý xét xử vắng mặt đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và nguyên đơn sẽ tự tranh luận để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình. Tại phiên tòa, nguyên đơn chỉ yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn về việc yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3855, quyền số 12/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3860, quyền số 12/2020/TP/CCSCC/HĐGD ngày 31/12/2020 do phía bị đơn vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán là điều kiện dẫn đến hủy hợp đồng mà các bên đã thỏa thuận cụ thể là bị đơn mới thanh toán được cho nguyên đơn số tiền 288.000.000 đồng, còn lại số tiền 900.000.000 đồng bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn, nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn thanh toán nhưng bị đơn cố tình trốn tránh không thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3855, quyền số 12/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3860, quyền số 12/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/12/2020 do có đối tượng không thực hiện được cụ thể là trong các hợp đồng đã ký kết không thể hiện việc có ký chuyển nhượng T sản trên đất cho nên T sản trên đất vẫn là của nguyên đơn; Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp số 8856886.21.665 ngày 08/01/2021 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - VIB tại chi nhánh Cần Thơ và ông Đặng Hoàng D số công chứng 124, quyền số 12/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/01/2021 lập tại Văn phòng công chứng Lê Cẩm Lành vì lý do là Ngân hàng không phải là bên ngay tình, khi cho vay phía

ngân hàng đã không tiến hành xem xét, thẩm định trong khi nguyên đơn vẫn là chủ sở hữu của căn nhà trên.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng VIB yêu cầu bị đơn ông Đặng Hoàng D có trách nhiệm trả cho ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 26/9/2022 là: 1.540.456.442 đồng (Một tỷ, năm trăm bốn mươi triệu bốn trăm năm mươi sáu ngàn bốn trăm bốn mươi hai đồng), trong đó: nợ gốc là 1.300.166.646 đồng, nợ lãi trong hạn là 86.865.047 đồng, nợ lãi quá hạn, phí là 153.424.749 đồng. Đề nghị Quý Tòa tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 26/9/2022 cho đến khi ông Đặng Hoàng D thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng đã ký. Trong trường hợp ông Đặng Hoàng D không trả nợ hoặc trả không hết nợ thì Ngân hàng VIB được quyền đề nghị Cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê biên, phát mãi T sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 2296, tờ bản đồ số: 4, địa chỉ: Khu vực Khánh Bình, Phường Phú Thứ, Quận C, TP. Cần Thơ, T sản gắn liền trên đất là nhà ở riêng lẻ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất số: BĐ 090254, sổ vào sổ cấp GCN: CH 01668 do Ủy Ban Nhân Dân Quận C cấp ngày 22/07/2011, cập nhật chuyển nhượng cho ông Đặng Hoàng D ngày 07/01/2021 để thu hồi nợ cho Ngân hàng VIB. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý T sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với Ngân hàng VIB. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý T sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì ông Đặng Hoàng D vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng VIB.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận C phát biểu quan điểm:***

- Về tố tụng: Tòa thụ lý đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định đúng tư cách đương sự; thu thập, công khai chứng cứ, hòa giải cũng như gửi các văn bản tố tụng và hồ sơ cho Viện kiểm sát đúng luật định. Tuy nhiên về thời hạn đưa vụ án ra xét xử chưa thực hiện đúng quy định, kiến nghị Tòa án rút kinh nghiệm. Tại tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Trên cơ sở các T liệu, chứng cứ có trong hồ sơ Kiểm sát viên đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TPCP Quốc tế Việt Nam.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các T liệu có trong hồ sơ vụ án, ý kiến nhận xét và đề nghị của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, đơn yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam và các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thì quan hệ được xác định đây là quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng tín dụng*” và bị đơn có địa chỉ cư trú tại quận C nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt, nguyên đơn đồng ý giải quyết vụ án vắng mặt đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Lê Cẩm Lành, Văn phòng Công chứng Châu Thị Lan Phương có yêu cầu giải quyết vắng mặt, bị đơn Đặng Hoàng D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do. Do đó, Tòa án áp dụng Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của các đương sự:

3.1 Đối với yêu cầu của nguyên đơn: Nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3855, quyền số 12/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3860, quyền số 12/2020/TP/CCSCC/HĐGD ngày 31/12/2020; Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3855, quyền số 12/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3860, quyền số 12/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/12/2020 ; Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp số 8856886.21.665 ngày 08/01/2021 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - VIB tại chi nhánh Cần Thơ và ông Đặng Hoàng D số công chứng 124, quyền số 12/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/01/2021 lập tại Văn phòng công chứng Lê Cẩm Lành.

Xét, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3855, quyền số 12/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3860, quyền số 12/2020/TP/CCSCC/HĐGD ngày 31/12/2020 được ký kết giữa ông Lý Trí T, bà Lê Phạm Thanh T và ông Đặng Hoàng D tại Văn phòng Công chứng Châu Thị Lan Phương.

Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3855, quyền số 12/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3860, quyền số 12/2020/TP/CCSCC/HĐGD ngày 31/12/2020 đã được lập thành văn bản và được công chứng, chứng thực là phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 117, Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về nội dung của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3855, quyền số 12/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3860, quyền số 12/2020/TP/CCSCC/HĐGD ngày 31/12/2020 có nội dung: Ông Lý Trí T, bà Lê Phạm Thanh T chuyển nhượng cho ông Đặng Hoàng D thửa đất số 2296, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại khu vực Khánh Bình, phường Phú Thứ, quận C, thành phố Cần Thơ, diện tích 165,3m², mục đích sử dụng: Đất ở 50m², đất trồng cây lâu năm 115,3m²; giá chuyển nhượng là 1.188.000.000 đồng, ông D đã thanh toán cho ông T, bà T được 288.000.000 đồng, còn lại 900.000.000 đồng ông Vũ cố tình trốn tránh, không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông T, bà T. Thực tế, ông T, bà T đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D và ông D đã đăng ký điều chỉnh sang tên ông D vào ngày 07/01/2021, ông D đã đăng ký thế chấp cho Ngân hàng VIB – Chi nhánh Cần Thơ để vay tiền theo hợp đồng tín dụng. Nguyên đơn cho rằng ông D không thanh toán số tiền còn lại cho ông T, bà T là vi phạm Điều 2 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3855, quyền số 12/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3860, quyền số 12/2020/TP/CCSCC/HĐGD ngày 31/12/2020. Ngoài ra, khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nguyên đơn không có bán T sản trên đất cụ thể là căn nhà cấp 4, diện tích 89,75m² được xây dựng vào năm 2019. Hội đồng xét xử nhận thấy, việc nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật và bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn được số tiền 288.000.000 đồng và nguyên đơn đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn mang đi làm thủ tục chuyển nhượng, chỉnh lý sang tên bị đơn theo đúng qui định của pháp luật. Việc nguyên đơn cho rằng bán đất mà không bán nhà là hoàn toàn vô lý bởi lẽ không ai đi mua đất mà lại không mua nhà để sau này phát sinh tranh chấp, ngoài ra giá chuyển nhượng trong hợp đồng sửa đổi bổ sung ghi là 1.188.000.000 đồng điều này là phù hợp

với giá trị hiện tại của nhà và đất tại thời điểm đó. Theo biên bản định giá ngày 19/11/2021 của Tòa án nhân dân quận C thì tổng giá trị đất thổ cư, cây lâu năm, nhà và hàng rào có giá là 681.772.820 đồng. Giá này là thấp hơn nhiều so với giá mà nguyên đơn đã ký chuyển nhượng cho bị đơn. Do đó, có căn cứ chứng minh việc nguyên đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn là có tính luôn căn nhà do căn nhà chưa được hoàn công và không thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bị đơn đã mang T sản đi thế chấp Ngân hàng vay tiền, mục đích là để bổ sung vốn nhận chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 2296, tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa đất: Khu vực Khánh Bình, phường Phú Thứ, quận C, thành phố Cần Thơ. Quá trình cho vay tín dụng và thế chấp quyền sử dụng đất phía Ngân hàng đã thực hiện đúng qui định. Từ những phân tích trên cho thấy yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3855, quyền số 12/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3860, quyền số 12/2020/TP/CCSCC/HĐGD ngày 31/12/2020; Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3855, quyền số 12/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3860, quyền số 12/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/12/2020 ; Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp số 8856886.21.665 ngày 08/01/2021 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - VIB tại chi nhánh Cần Thơ và ông Đặng Hoàng D số công chứng 124, quyền số 12/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/01/2021 lập tại Văn phòng công chứng Lê Cẩm Lành của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Về giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3855, quyền số 12/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3860, quyền số 12/2020/TP/CCSCC/HĐGD ngày 31/12/2020.

Nguyên đơn cho rằng bị đơn mới thanh toán cho nguyên đơn được số tiền 288.000.000 đồng, phần còn lại bị đơn cố tình không thực hiện nghĩa vụ. Quá trình giải quyết vụ án, ông D luôn vắng mặt, không tham gia hòa giải cũng như cung cấp các T liệu chứng cứ cho Tòa án xem như ông D từ bỏ quyền tranh tụng của mình. Tòa án sẽ xem xét trên các T liệu, chứng cứ mà ông T, bà T cung cấp. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm ông D đã trả cho ông T, bà T số tiền 288.000.000 đồng, còn lại số tiền 900.000.000 đồng ông D chưa thanh toán.

Do đó, buộc ông D có trách nhiệm trả cho ông T, bà T số tiền 900.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3855, quyền số 12/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3860, quyền số 12/2020/TP/CCSCC/HĐGD ngày 31/12/2020.

3.1.2 Về phần lãi chậm thanh toán: Do bị đơn không thanh toán số tiền 900.000.00 đồng cho nguyên đơn cho nên cần buộc bị đơn trả lãi chậm trả trên số tiền chưa trả cho nguyên đơn theo lãi suất 10%/năm tính từ ngày bị đơn vi phạm nghĩa vụ từ ngày 15/01/2021 cho đến ngày xét xử sơ thẩm là phù hợp với qui định của pháp luật. Số tiền lãi cụ thể như sau: 900.000.000 đồng x 01 năm 08 tháng 11 ngày x 10%/năm = 152.139.000 đồng. Kể từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền thi hành án theo mức lãi suất qui định tại Điều 357, Điều 440, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3.2 Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng VIB:

3.2.1 Ngân hàng yêu cầu ông Đặng Hoàng D trả số tiền tạm tính đến ngày 26/9/2022 là: 1.540.456.442 đồng (Một tỷ, năm trăm bốn mươi triệu bốn trăm năm mươi sáu ngàn bốn trăm bốn mươi hai đồng), trong đó: nợ gốc là 1.300.166.646 đồng, nợ lãi trong hạn là 86.865.047 đồng, nợ lãi quá hạn, phí là 153.424.749 đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngân hàng VIB có ký các hợp đồng tín dụng và cấp thẻ tín dụng cho ông Đặng Hoàng D cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng ngày 08/01/2021: Ngày 08/01/2021 ông Đặng Hoàng D có ký hợp đồng tín dụng số 3021593.21 với Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Cần Thơ – Phòng Giao dịch Cái Khế để vay số tiền 700.000.000 đồng Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn nhận chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 2296, tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa đất: Khu vực Khánh Bình, P. Phú Thứ, Q. C, TP. Cần Thơ; Thời hạn vay: 360 tháng, từ ngày sau ngày giải ngân đến 11/01/2051. Phương thức giải ngân: Tiền mặt; Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 12,7%/năm. Lãi suất này sẽ được Ngân hàng VIB chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng Lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4,3%/năm; Hoàn trả Khoản Tín Dụng gốc: hàng tháng vào ngày 25, kỳ trả đầu tiên: 25/02/2021; số tiền trả mỗi kỳ: 1.945.000 đồng; số còn lại trả vào cuối kỳ; Ngày trả lãi: hàng tháng vào ngày 25. Trả phí: theo quy định của Ngân hàng VIB từng thời kỳ (BL319). Ngày 11/01/2021, Ngân hàng VIB đã giải ngân cho ông Đặng Hoàng D theo Đơn đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận

nợ số 3021593(1).21 với số tiền 700.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với Hợp đồng tín dụng (BL314). Quá trình thực hiện hợp đồng, ông D đã trả nợ gốc được 13.615.000 đồng, thanh toán tiền lãi được 54.613.161 đồng. Sau đó, ông D không thanh toán nợ gốc và lãi nữa.

Hợp đồng tín dụng ngày 23/11/2020: Ngân hàng VIB còn ký Hợp đồng tín dụng số số 6615882.20 ngày 23/11/2020 với ông Đặng Hoàng D với nội dung: VIB cho ông Đặng Hoàng D vay với số tiền 630.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm ba mươi triệu). Mục đích giải ngân: Thanh toán mua 01 xe ô tô nhãn hiệu HYUNDAI TUCSON; Thời hạn vay: 96 tháng tính từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 23/11/2028; Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 8,9%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân Khoản vay. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng (+) biên độ 4,1%/năm. Hoàn trả khoản vay gốc: Hàng tháng vào ngày 15, mỗi tháng trả 6.562.500 đồng, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 15/12/2020. Hoàn trả lãi: Trả vào ngày 15 hàng tháng, kỳ trả đầu tiên vào ngày 15/12/2020. Trả phí: theo quy định của Ngân hàng VIB từng thời kỳ. Lãi quá hạn bằng 150 % lãi trong hạn (BL313). Ngày 24/11/2020, Ngân hàng VIB đã giải ngân cho ông Đặng Hoàng D theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 6615882(1),20 với số tiền 630.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với Hợp đồng tín dụng (BL308). Sau khi ký hợp đồng thì ông D thanh toán cho Ngân hàng VIB nợ gốc là 59.062.500 đồng, tiền lãi là 43.123.015 đồng. Sau đó, ông D không thanh toán gốc và lãi cho Ngân hàng VIB.

Ngoài ra, vào ngày 23/12/2020, Ngân hàng VIB đồng ý cấp thẻ tín dụng cho ông Đặng Hoàng D, chi tiết như sau: Số T khoản thẻ. 513892xxxx572852; loại thẻ: Cashback; ngày cấp: 31/12/2020; hạn mức thẻ: 45.000.000 VNĐ; lãi suất, phí: theo Bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng Ngân hàng VIB (BL261).

Sau khi vay ông Đặng Hoàng D luôn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, lãi, lãi phát sinh, phí đối với các khoản vay nêu trên. Vì vậy, Ngân hàng VIB đã chuyển khoản vay sang nợ quá hạn từ ngày 08/03/2022. Tính đến ngày 26/9/2022 ông Đặng Hoàng D còn nợ Ngân hàng VIB số tiền là: 1.540.456.442 đồng (Một tỷ, năm trăm bốn mươi triệu bốn trăm năm mươi sáu ngàn bốn trăm bốn mươi hai đồng), trong đó: nợ gốc là 1.300.166.646 đồng, nợ lãi trong hạn là 86.865.047 đồng, nợ lãi quá hạn, phí là 153.424.749 đồng. Cụ thể đối với từng hợp đồng như sau: Hợp đồng số 3021593.21 thì nợ gốc là 686.385.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 46.937.485 đồng, nợ lãi quá hạn là 72.860.238 đồng; Hợp đồng

tín dụng số 6615882.20 thì nợ gốc là 570.937.500 đồng, nợ lãi trong hạn là 31.138.541 đồng, nợ lãi quá hạn là 60.192.455 đồng; Thẻ tín dụng 513892xxxx572852 thì nợ gốc là 42.844.146 đồng, nợ lãi trong hạn là 8.789.021 đồng, nợ phí quá hạn là 20.372.056 đồng. Ngân hàng VIB đã nhiều lần liên hệ ông D trả nợ nhưng ông D hứa hẹn mà không thực hiện. Ông D được Tòa án triệu tập nên Ngân hàng VIB khởi kiện yêu cầu ông D trả nợ gốc và lãi là phù hợp. hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn không đến tham dự phiên tòa cho thấy ông D đã cố tình trốn tránh, kéo dài thời gian trả nợ. Việc ông D không tham gia phiên Tòa xem như đã từ bỏ quyền tranh tụng của mình. Tòa án sẽ căn cứ vào các T liệu, chứng cứ mà Ngân hàng VIB đã giao nộp thì thấy rằng giữa Ngân hàng VIB và ông D có thực hiện giao dịch cho vay tín dụng, cấp thẻ tín dụng với hình thức vay thế chấp và tín chấp. Ông D không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi cho Ngân hàng VIB cho

Đối với yêu cầu tính lãi: Về mức lãi suất trong hạn, quá hạn và phí mà các bên đã thỏa thuận trong các khế ước nhận nợ, các điều khoản và điều kiện cấp tín dụng kèm theo hợp đồng tín dụng, thẻ tín dụng là phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng và Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Do đó, yêu cầu tính lãi của Ngân hàng VIB là có căn cứ chấp nhận. Buộc ông D có trách nhiệm trả cho Ngân hàng VIB nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 26/9/2022 với tổng số tiền là 1.540.456.442 đồng (Một tỷ, năm trăm bốn mươi triệu bốn trăm năm mươi sáu ngàn bốn trăm bốn mươi hai đồng), trong đó: nợ gốc là 1.300.166.646 đồng, nợ lãi trong hạn là 86.865.047 đồng, nợ lãi quá hạn, phí là 153.424.749 đồng. Ngoài ra, ông D còn phải thanh toán số tiền lãi phát sinh sau ngày 26/9/2022 cho đến khi trả dứt nợ vay, nợ thẻ tín dụng theo lãi suất quy định tại các hợp đồng tín dụng và Thẻ tín dụng đã ký kết.

3.2.2 Về yêu cầu phát mãi T sản thế chấp để thu hồi nợ: Để đảm bảo cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 3021593.21 tại Ngân hàng VIB thì ông D đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 8856586.21.665 ngày 08/01/2021 tại Văn phòng Công chứng Lê Cẩm Lành. T sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 2296, tờ bản đồ số: 4, địa chỉ: Khu vực Khánh Bình, Phường Phú Thứ, Quận C, TP. Cần Thơ, T sản gắn liền trên đất là nhà ở riêng lẻ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất số: BĐ 090254, sổ vào sổ cấp GCN: CH 01668 do Ủy Ban Nhân Dân Quận C cấp ngày

22/07/2011, cập nhật chuyển nhượng cho ông Đặng Hoàng D ngày 07/01/2021. Hợp đồng thế chấp này đã được các bên xác nhận việc giao kết là hoàn toàn tự nguyện, không giả tạo, không bị ép buộc, lừa dối, đe dọa, nhầm lẫn theo đúng quy định.

Tại khoản 9.2 của Điều 9 Hợp đồng thế chấp T sản số 8856586.21.665 ngày 08/01/2021 có ghi: “*Xử lý TSTC khi xảy ra sự kiện vi phạm....*” – BL 305. Thực tế ông D đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho nên việc Ngân hàng VIB yêu cầu xử lý T sản đã thế chấp của ông D để thu hồi nợ là có căn cứ chấp nhận.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phát mãi T sản đã thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp ông D không trả nợ hoặc trả không hết nợ đối với khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 3021593.21 tại Ngân hàng VIB là có căn cứ chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí, xem xét thẩm định và định giá T sản là 3.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp và chi xong.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

- Xét thấy ý kiến, đề nghị của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Về thời hạn đưa vụ án ra xét xử thì Tòa án sẽ nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 117, 119, 274, 275, 278, 280, 303, 317, 320, 357, 440, 466, 468, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH-K14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lý Trí T về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3855, quyền số 12/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3860, quyền số 12/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/12/2020; Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3855, quyền số 12/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3860, quyền số 12/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/12/2020; Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp số 8856886.21.665 ngày 08/01/2021 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - VIB tại chi nhánh Cần Thơ và ông Đặng Hoàng D số công chứng 124, quyền số 12/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/01/2021 lập tại Văn phòng công chứng Lê Cẩm Lành.

1.2 Buộc bị đơn ông Đặng Hoàng D có trách nhiệm trả cho nguyên đơn ông Lý Trí T và bà Lê Phạm Thanh T với tổng số tiền là: 1.052.139.000 đồng, trong đó: nợ gốc là 900.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 152.139.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền thi hành án theo mức lãi suất qui định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam

2.1 Buộc ông Đặng Hoàng D có trách nhiệm trả cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam số tiền như sau:

- Đối với Hợp đồng số 3021593.21 ngày 08/01/2021 bị đơn phải trả số nợ gốc và lãi tính đến ngày 29/9/2022 là 806.182.723 đồng (Trong đó nợ gốc là 686.385.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 46.937.485 đồng, nợ lãi quá hạn là 72.860.238 đồng).

Trong trường hợp ông Đặng Hoàng D không trả nợ hoặc trả không hết nợ đối với hợp đồng tín dụng số 3021593.21 thì Ngân hàng VIB được quyền đề nghị Cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê biên, phát mãi T sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 2296, tờ bản đồ số: 4, địa chỉ: Khu vực Khánh Bình, Phường Phú Thứ, Quận C, TP. Cần Thơ, T sản gắn liền trên đất là nhà ở riêng lẻ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất số: BĐ 090254, số vào sổ cấp GCN: CH 01668 do Ủy Ban Nhân Dân Quận C cấp ngày 22/07/2011, cập nhật chuyển nhượng cho ông Đặng Hoàng D ngày 07/01/2021 theo hợp đồng

thế chấp số sổ 8856586.21.665 ngày 08/01/2021 được ký tại Văn phòng Công chứng Lê Cẩm Lành để thu hồi nợ cho Ngân hàng VIB.

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 6615882.20 ngày 23/11/2020, bị đơn phải trả số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 29/9/2022 là 662.268.496 đồng. (Trong đó nợ gốc là 570.937.500 đồng, nợ lãi trong hạn là 31.138.541 đồng, nợ lãi quá hạn là 60.192.455 đồng);

- Đối với khoản nợ Thẻ tín dụng 513892xxxx572852 ngày 23/12/2020, bị đơn phải trả số tiền gốc và lãi, phí tính đến ngày 29/9/2022 là 72.005.223 đồng (Trong đó nợ gốc là 42.844.146 đồng, nợ lãi trong hạn là 8.789.021 đồng, nợ phí quá hạn là 20.372.056 đồng);

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn chậm thi hành thì hàng tháng bị đơn còn phải thanh toán khoản lãi phát sinh sau ngày 29/9/2022 cho đến khi trả dứt nợ vay, nợ thẻ tín dụng theo lãi suất qui định tại các Hợp đồng tín dụng và thẻ tín dụng đã ký kết.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí, xem xét thẩm định và định giá T sản là 3.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp và chi xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm khấu trừ số tiền 5.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 006821 ngày 31/3/2021 và số tiền 20.539.315 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008324 ngày 05/4/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận C. Nguyên đơn được nhận lại số tiền 25.739.315 đồng.

Bị đơn phải nộp 43.564.170 đồng án phí đối với yêu cầu độc lập được chấp nhận và số tiền 43.164.170 đồng án phí Dân sự sơ thẩm tại Chi cục thi hành án Dân sự quận C.

Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam được nhận lại số tiền 26.114.410 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0008468 ngày 20/6/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận C.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án để yêu cầu cấp trên xét xử phúc thẩm.

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, người phải thi hành án 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 dân sự.

(Án tuyên ngày 29/9/2022).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Q. C;
- Chi cục THA Q. C;
- Lưu HS.

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

Bùi Trung Hiến