

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH HƯNG
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 31/2022/DS-ST

Ngày: 08-12-2022

V/v“Tranh chấp hợp đồng
chuyển đổi quyền sử dụng đất;
hợp đồng tín dụng, hợp đồng
thế chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH HƯNG, TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xuân Liễu

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Bùi Đức Hảo

Ông Nguyễn Văn Hải

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tuấn - Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 173/2019/TLST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2022/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Hữu T1, sinh năm 1993. Địa chỉ: Ấp T, xã Kh, huyện V, tỉnh Long An (có mặt)

- Bị đơn: Ông Phan Văn T1, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã Kh, huyện V, tỉnh Long An

- Người có quyền T1, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Thoại D1, sinh năm 1993. Địa chỉ: Ấp T, xã Kh, huyện V, tỉnh Long An (vắng mặt)

2. Bà Phạm Thị Mười H1, sinh năm 1971. Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện V, tỉnh Long An (có mặt)

3. Ông Phan Văn K1, sinh năm 1966. Địa chỉ: Ấp T, xã Kh, huyện V, tỉnh Long An (vắng mặt)

4. Ông Võ Văn Ch1, sinh năm 1990 (vắng mặt)

5. Bà Cao Thị Kim X1, sinh năm 1994 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã Ngh, huyện Th, tỉnh Long An

6. Ông Lê Hữu V1, sinh năm 1979. Địa chỉ: Ấp Ph, xã K, huyện Ch, tỉnh An Giang (vắng mặt).

7. Bà Nguyễn Tuyết M1. Địa chỉ: Ấp Ph, xã K, huyện Ch, tỉnh An Giang (vắng mặt).

8. Ngân hàng A. Địa chỉ: Số 2, L, phường C, Quận Đ3, thành phố Hà Nội.

Do ông Nguyễn Thanh H2 - Chức vụ: Phó Giám đốc là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Bình N2 – Chức vụ: Giám đốc (là người đại diện theo pháp luật) của Ngân hàng A - Chi nhánh huyện V. Địa chỉ: 136-138, Z khu phố M, thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An (có mặt).

9. Ngân hàng B. Địa chỉ chi nhánh G: 6-8 Ng, phường L, Thành phố LX, tỉnh An Giang.

Do ông Phan Văn T3 – Chức vụ: Giám đốc, là người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng B - Chi nhánh An Giang (vắng mặt).

10. Văn phòng công chứng Lê Thị Thu Th1. Địa chỉ: Đường 30/4 khu phố Đ3, thị trấn V, huyện V, tỉnh Long An (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Về yêu cầu và ý kiến của các đương sự:

- *Nguyên đơn ông Phan Hữu T1 yêu cầu:* Theo đơn khởi kiện ngày 05/12/2019 ông T1 yêu cầu ông Phan Văn T1 sang tên một phần thửa đất số 83, tờ bản đồ số 04, diện tích 7.892m² theo hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông với ông T1. Tại biên bản ghi lời khai ngày 05/02/2021, ngày 01/3/2021 ông chỉ yêu cầu ông T1 sang tên quyền sử dụng đất diện tích 3.074 m², thửa số 83, tờ bản đồ số 04. Tại biên bản ghi lời khai ngày 22/4/2022 và tại phiên tòa ông T1 yêu cầu ông T1 và bà D1 sang tên thửa đất số 83, diện tích 7.892m² (gồm vị trí B và H trong mảnh trích đo địa chính số 65-2020 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Vĩnh Hưng ký duyệt ngày 08 tháng 7 năm 2022)

Lý do yêu cầu được ông trình bày như sau: Nguồn gốc các thửa đất tranh chấp do cha mẹ ông là ông K1 và bà Mười H1 tặng cho các con. Ông T1 được tặng cho thửa đất số 82, diện tích là 7.989 m² và thửa đất số 151, diện tích là 12.208 m². Còn ông T1 được tặng cho thửa đất số 83, diện tích là 10.935 m² và thửa đất số 152, diện tích là 9.606 m² (tất cả đều thuộc tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp T, xã Kh, huyện V). Trong quá trình làm ăn, vợ chồng ông T1 và bà D1 đã

nợ số tiền 760.000.000 đồng nên phải sang nhượng đất để trả nợ. Quá trình sang nhượng đất cho ông Ch1, do đất sang nhượng của ông T1 không đủ trả nợ cho nên ông mới kí để hoán đổi đất với ông T1 để ông T1 có đủ tiền trả nợ, việc hoán đổi thỏa thuận lúc 16 giờ 30 phút, ngày 30/9/2019, tại Ủy ban nhân dân xã Kh, thửa đất hoán đổi là thửa đất số 151, diện tích là 12.208 m² do ông T1 đứng tên đổi cho ông T1, còn ông T1 sang tên thửa đất số 83, diện tích là 7.892 m² cho ông T1. Việc hoán đổi đất do bà Mười H1 và ông T1 thương lượng với nhau, không có hợp đồng nhưng có một số người trong gia đình chứng kiến và biết việc hoán đổi đất như: Ông K1, bà Mười H1, bà Diễm, ông Tài. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thì yêu cầu ông T1 và bà D1 phải về để trả nợ.

- *Bị đơn ông Phan Văn T1 trình bày trong biên bản ghi lời khai và bản tự khai:* Ông không có yêu cầu trong vụ án và trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là do cha mẹ ông cho, nhưng trên thực tế chưa giao đất cho ông, ông cũng không biết rõ vị trí đất, tổng diện tích đất được cho là khoảng 2,1 hecta. Ông không có chuyển đổi đất với ông T1 mà ông chỉ mượn tiền của bà Mười H1 để trả nợ (khoảng 200.000.000 đồng). Trước đây, khi bà Mười H1 bán đất thì ông cũng có bán diện tích đất khoảng 1,3 hecta (do bà Mười H1 đứng ra bán dùm) vì nằm chung khu đất của bà Mười H1 bán nên ông còn lại khoảng 0,8 hecta đất và đang tranh chấp với ông T1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đã thế chấp cho ngân hàng A – Chi nhánh huyện V để vay tiền khoảng hơn 100.000.000 đồng, do ông làm mất giấy tờ nên không nhớ rõ số tiền vay.

- *Người đại diện của nguyên đơn Ngân hàng A yêu cầu:* Theo đơn khởi kiện đề ngày 02/3/2022 và tại phiên tòa, yêu cầu ông T1 và bà D1 phải liên đới trả số tiền vay gốc và lãi tính đến ngày 08/12/2022 là 218.741.228 đồng. Trong đó số tiền gốc: 170.000.000 đồng, số tiền lãi 48.741.228 đồng và yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp số: 6610LCL2019KH167/HĐTC ký ngày: 01/11/2019 được đảm bảo để thi hành án cho hợp đồng tín dụng số 6610LAV202004451/HĐTD.

Lý do yêu cầu được Ngân hàng trình bày: Ông T1 và bà D1 có vay tiền của Ngân hàng theo các hợp đồng tín dụng và nợ lại số tiền gốc, lãi như sau:

Hợp đồng tín dụng thứ 01 số: 6610LAV202004451/HĐTD, ký ngày 19/08/2020 số tiền vay gốc: 140.000.000 đồng. Thời gian vay 12 tháng, lãi suất vay 10%/năm. Tổng tiền lãi là 39.471.228 đồng, được tính: Lãi trong hạn: (Từ ngày 19/8/2020 đến ngày 14/7/2021: 140.000.000 đồng x 10,0%/năm x 330 ngày) + (từ ngày 15/7/2021 đến ngày 08/12/2022: 140.000.000 đồng x 9,0%/năm x 512 ngày) = 30.332.054 đồng; Lãi quá hạn từ ngày 19/8/2021 đến 08/12/2022: 140.000.000 đồng x 4,5%/năm x 477 ngày = 8.233.151 đồng; Lãi chậm trả: từ ngày 19/8/2021 đến 08/12/2022 là 13.865.753 đồng x 5,0%/năm x 477 ngày = 906.023 đồng.

Hợp đồng thứ 02 là hợp đồng thấu chi và phát hành, sử dụng thẻ ghi nợ số: 6610-LAV-202004672/HĐTD ký ngày 19/08/2020 tiền vay gốc: 30.000.000 đồng. Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất vay 11%/năm nên tổng tiền lãi là 9.270.000 đồng, được tính: tiền lãi trong hạn từ ngày 09/01/2020 đến

08/12/2022 là 30.000.000 đồng x 09%/năm x 946 ngày = 7.095.000 đồng; lãi quá hạn từ ngày 09/01/2021 đến 08/12/2022 là: 30.000.000 đồng x 4.5%/năm x 580 ngày = 2.175.000 đồng.

Do khi đến hạn trả nợ theo thỏa thuận trên hợp đồng tín dụng, ông T1 và bà D1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ của mình, nay đã quá hạn, Ngân hàng đã thông báo, nhắc nhở mời làm việc yêu cầu trả nợ nhiều lần nhưng ông T1 và bà D1 không trả nợ, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ của mình, cố tình chiếm dụng vốn của nhà nước.

Khi vay ông T1 và bà D1 có thế chấp tại Ngân hàng A - Chi nhánh huyện V tài sản theo hợp đồng thế chấp số 6610LCL2019KH167/HĐTC ký ngày 01/11/2019 là quyền sử dụng đất diện tích 7.892 m², thửa đất 83, tờ bản đồ số 04, địa chỉ đất: Xã Khánh Hưng, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa: BH 004403 cấp ngày 05/10/2012 cho ông T1. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T1 thì hiện nay ông T1, bà D1 chưa hoàn thành nghĩa vụ trả tiền vay gốc và lãi cho Ngân hàng nên tài sản thế chấp nêu trên phải đảm bảo để thanh toán nợ cho Ngân hàng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thoại D1 trình bày:* Bà D1 đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do và không có văn bản thể hiện ý kiến gửi Tòa án nên không ghi nhận được ý kiến và lời trình bày.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Mười H1 trình bày trong biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa:* Bà là mẹ ruột của ông T1 và ông T1, về nguồn gốc đất tranh chấp như ông T1 trình bày, từ khi cho đất thì chỉ làm thủ tục sang tên chứ chưa giao đất, đất vẫn do bà và ông K1 cùng sử dụng cho đến nay. Khi vợ chồng bà bán khoảng 07 hecta đất cho ông Ch1 thì ông T1 cũng có bán chung và do có 01 thửa đất của ông T1 khoảng 08 công không liền kề với khu đất đã bán nên ông T1 đề nghị đổi đất ông T1, lúc đó có địa chính xã Khánh Hưng, ông Hiếu, ông Tuấn, ông T1, ông T1, bà D1, bà Diễm và người môi giới đất tên Nguyên. H1 bên thống nhất ông T1 chuyển nhượng phần đất khoảng 09 công của ông T1 cho ông Ch1 sau đó ông T1 sẽ sang tên phần đất khoảng 08 công lại cho ông T1, việc chuyển đổi do bà trực tiếp trao đổi với ông T1 và ông T1 đồng ý nên bà mới nói ông T1 ký hợp đồng sang tên. Về thửa đất cụ thể thì bà không rõ nhưng diện tích các thửa đất này đều do vợ chồng bà đang sử dụng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T1 giữ. Bà thống nhất yêu cầu của ông T1; đối với yêu cầu của Ngân hàng thì ông T1, bà D1 phải trả nợ cho ngân hàng, bà sẽ hỗ trợ ông T1 trả nợ nếu tài sản của ông T1 không đủ trả nhưng phải để lại thửa đất 83, tờ bản đồ số 04 sang tên cho ông T1, ngoài ra bà không có yêu cầu gì trong vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn K1:* Có cùng lời trình bày của bà Mười H1 ngày 24/12/2019. Không có yêu cầu trong vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Ch1 trình bày trong biên bản ghi lời khai và bản tự khai:* Ông có nhận chuyển nhượng đất của ông T1, ông đã được giao đất, đất có ranh giới rõ ràng, việc chuyển nhượng đã

lâu nên ông không còn nhớ cụ thể. Giữa ông T1 với ông T1 có đổi đất gì không thì ông không biết. Hiện nay, ông đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông V1. Ông không có yêu cầu trong vụ án.

- *Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Kim X1, ông Lê Hữu V1 và bà Nguyễn Tuyết M1:* Đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do và không có văn bản thể hiện ý kiến gửi Tòa án nên không ghi nhận được ý kiến và lời trình bày.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn-Hà Nội trình bày trong bản tự KH1:* Ông V1 và bà M1 có thể chấp quyền sử dụng đất tại ngân hàng để đảm bảo cho các hợp đồng tín dụng của công ty TNHH MTV Phú Hào (công ty Thành Phú Hào), trong đó có quyền sử dụng đất tại thửa 151, tờ bản đồ số 04. Hiện nay, các hợp đồng của Ngân hàng vẫn còn hiệu lực nên Ngân hàng không có yêu cầu trong vụ án, xin vắng mặt tại phiên tòa ngày 08/12/2022.

- *Người có quyền T1, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lê Thị Thu Th1:* Không có yêu cầu trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Về ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát:

- *Về việc tuân theo pháp luật:* Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào quy định tại các điều 70, 71, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì ông T1, bà Mười H1, ông Ch1 chấp hành tương đối đúng quy định của pháp luật; ông T1, bà D1, ông K1, ông V1, bà M1, bà X1 chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật, vắng mặt theo thông báo, giấy báo của Tòa án; Ngân hàng B, văn phòng công chứng Lê Thị Thu Th1, Ngân hàng Nông nghiệp A chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- *Về nội dung vụ án:* Xét yêu cầu khởi kiện của ông T1 yêu cầu ông T1 thực hiện thủ tục sang tên cho ông T1 thửa đất số 83, tờ bản đồ số 4, diện tích 7.892 m², gồm khu B diện tích 3.480 m² và khu H diện tích 4.412 m² theo mảnh trích đo địa chính số 05-2020 ngày 08/7/2022: Xét nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ ông T1, ông T1 (là bà Mười H1 và ông K1) cho ông T1 vào năm 2012. Ông T1 trình bày giữa ông và ông T1 có thỏa thuận chuyển đổi đất, việc thỏa thuận này do bà Mười H1 trực tiếp thương lượng không lập thành văn bản theo quy định pháp luật, có sự chứng kiến của bà Mười H1, ông K1, bà Phan Thị Diễm, ông Phan Phát Tài. Tuy nhiên, căn cứ theo điểm b khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai, Điều 502 của Bộ luật Dân sự quy định hình thức hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có công chứng chứng thực theo quy định pháp luật. Ông T1 không cung cấp được chứng cứ chứng M1 giữa ông với ông T1 có thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất; ông T1 không thừa nhận lời trình bày của ông T1. Hơn nữa, cả ông T1, ông T1, bà Mười H1 và ông K1 đều trình bày thống nhất là việc tặng cho đất trước đây chỉ trên giấy tờ, không giao đất và không chỉ vị trí đất cho ông T1, ông T1, từ khi được cho đất đến nay ông T1, ông T1 cũng chưa được giao sử dụng mà do bà Mười H1 và

ông K1 sử dụng. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1. Đối với diện tích đất 3.074 m² tại một phần thửa 151, tờ bản đồ số 04 (vị trí C trong mảnh trích đo) Thẩm phán đã thông báo và cho thời hạn để ông T1 nộp đơn yêu cầu, tuy nhiên, ông T1 không nộp đơn yêu cầu nên Thẩm phán không thụ lý đối với yêu cầu trên, vì vậy không xem xét trong vụ án này.

Xét yêu cầu của Ngân hàng A: Căn cứ các tài liệu chứng cứ do Ngân hàng cung cấp như: Hợp đồng tín dụng số 6610LAV202004451/HĐTD ngày 19/8/2020, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6610LCL2019KH167/HĐTC ngày 01/11/2019 và Hợp đồng thấu chi và phát hành, sử dụng thẻ ghi nợ số 6610LAV202004672/HĐTD ngày 19/8/2020; các thông báo về việc khởi kiện, xử lý thu hồi nợ vay và các biên bản làm việc của Ngân hàng cũng như cam kết trả nợ của ông T1, bà D1 nên có căn cứ cho rằng ông T1 và bà D1 có vay Ngân hàng A – Chi nhánh huyện V tổng số tiền là 170.000.000 đồng. Đồng thời, ông T1 và bà D1 đã dùng tài sản là thửa đất số 83, tờ bản đồ số 4, diện tích 7.892 m² để thế chấp cho hợp đồng tín dụng ngày 19/8/2020. Căn cứ vào nội dung của các hợp đồng vay thì đến nay ông T1, bà D1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận đã ký kết trong hợp đồng; đồng thời, diện tích đất thế chấp Ngân hàng cũng đang có tranh chấp nên việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T1, bà D1 trả nợ là có căn cứ. Về yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6610LCL2019KH167/HĐTC ngày 01/11/2019, nhận thấy hợp đồng thế chấp được ông T1 và bà D1 ký đúng quy định nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận.

Từ những phân tích nêu trên, căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 463, 466, 500, 501 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai; các điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 26 Nghị quyết 326, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1; Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng A.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thẩm quyền: Ông T1 tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất với ông T1, diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại xã Kh, huyện V, tỉnh Long An; quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng có yêu cầu độc lập tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Vì vậy, Tòa án xác định đây là vụ án “tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” nên căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Long An thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về tố tụng: Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ H1 nhưng ông T1, bà D1, bà X1, ông K1, ông V1, bà M1 vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do, còn người đại diện của Ngân hàng B, Văn phòng công chứng Lê

Thị Thu Th1 và ông Ch1 thì có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Về đánh giá chứng cứ: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các Thông báo, Quyết định cho các đương sự nhưng ông T1, bà D1, bà X1, ông K1, ông V1, bà M1 vẫn không đến Tòa án để thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình và cũng không có yêu cầu trong vụ án. Đương sự không hợp tác, không thực hiện quyền tranh tụng là tự tước đi quyền do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Tòa án xét xử trên cơ sở chứng cứ do đương sự cung cấp và chứng cứ Tòa án đã thu thập theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét yêu cầu của ông Phan Hữu T1 về việc buộc ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thoại D1 sang tên quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất đối với diện tích 7.892 m² một phần thửa đất số 83, tờ bản đồ số 4 (vị trí B, H trong mảnh trích đo địa chính số 65-2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Vĩnh Hưng ký D1ệt ngày 08/7/2022):

Về nguồn gốc đất thì các đương sự thống nhất trình bày do cha mẹ là ông K1 và bà Mười H1 tặng cho và chưa được giao đất. Ông T1 trình bày ngày 30/9/2019, ông T1 thống nhất với bà Mười H1 chuyển đổi thửa đất 83 cho ông để lấy thửa đất 151 của ông T1 bán cho ông Ch1 nhưng ông T1 không cung cấp được hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và cũng không có tài liệu chứng cứ nào khác chứng M1 về việc ông T1 và ông T1 có thỏa thuận chuyển đổi đất cho nhau, ông T1 lại không thừa nhận có việc chuyển đổi đất; cùng khoảng thời gian này, ông T1 cũng ký hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa 83 cho ông Ch1 (tách thửa mới là 1128, diện tích 3.043m²) nên lý do đổi đất được ông T1, bà Mười H1 trình bày là thửa đất 83 không liên kết với khu đất chuyển nhượng cho ông Ch1 là không hợp lý. Vì vậy, căn cứ vào Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai, Điều 385, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự, không có cơ sở để xác định giữa ông T1 và ông T1 có xác lập hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1, ý kiến của bà Mười H1 cũng không được chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu của Ngân hàng A:

[5.1] Về giao kết và thực hiện hợp đồng:

Ông T1 và bà D1 là vợ chồng có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã Kh, huyện V, tỉnh Long An từ ngày 03/8/2012, vợ chồng vẫn sống chung và cùng làm kinh tế và cùng ký kết các hợp đồng số 6610-LAV-202004672/HĐTD ngày 19/08/2020 và số 6610LAV202004451/HĐTD ngày 19/08/2020 và hợp đồng thế chấp số 6610LCL2019KH167/HĐTC ngày 01/11/2019. Các Hợp đồng do người đại diện hợp pháp của Ngân hàng A – Chi nhánh V và ông T1, bà D1 cùng ký tên, tại thời điểm giao kết hợp đồng ông T1, bà D1 là người đã trưởng thành, không mắc các bệnh làm mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã

hội; Đối với Hợp đồng thế chấp được công chứng, chứng thực và thực hiện việc đăng ký thế chấp theo quy định (đăng ký bảo đảm ngày 01/11/2019). Vì vậy, hợp đồng có hiệu lực các bên phải thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình như cam kết trong hợp đồng và quy định của pháp luật.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ, hợp đồng thấu chi và phát hành, sử dụng thẻ ghi nợ thì từ ngày 19/8/2020 ông T1, bà D1 có vay của Ngân hàng số tiền 140.000.000 đồng gốc và 30.000.000 đồng gốc, cả 02 khoản vay này đều đến hạn vào ngày 19/8/2021 nhưng ông T1, bà D1 không thực hiện đúng cam kết là vi phạm nghĩa vụ của bên vay trong hợp đồng vay có kỳ hạn nên Ngân hàng khởi kiện buộc trả nợ là phù hợp với quy định tại Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng.

[5.2] Xét về số tiền nợ gốc và nợ lãi:

Ngân hàng xác định từ khi vay đến nay, ông T1, bà D1 chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho cả H1 hợp đồng tín dụng đã ký kết ngày 19/8/2020 và các bản cam kết của ông T1 xác nhận số tiền nợ gốc với Ngân hàng, nên có căn cứ xác định tổng nợ gốc của cả H1 hợp đồng là 170.000.000 đồng.

Về tiền lãi: Đối với hợp đồng tín dụng số 6610LAV202004451/HĐTD Ngân hàng tính lãi từ ngày 19/8/2020 đến ngày 14/7/2021 với mức 10,0%/năm và từ ngày 15/7/2021 đến ngày 08/12/2022 với mức lãi suất 09%/năm nên số tiền lãi là 39.471.228 đồng; Đối với hợp đồng thấu chi và phát hành, sử dụng thẻ ghi nợ số 6610-LAV-202004672/HĐTD thì lãi suất cho vay là 11%/năm, nay Ngân hàng tính mức lãi suất 09%/năm là phù hợp nên số tiền lãi được xác định là 9.270.000 đồng. Các mức lãi suất nêu trên là phù hợp với thỏa thuận trong các hợp đồng đã ký kết và Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng.

[5.3] Về tài sản thế chấp: Tài sản để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng số 6610LAV202004451/HĐTD ngày 19/8/2020 là quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp số 6610LCL2019KH167/HĐTC ký ngày 01/11/2019, diện tích 7.892 m², thửa đất 83, tờ bản đồ số 04; địa chỉ đất: Xã Khánh Hưng, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa: BH 004403 cấp ngày 05/10/2012 cho Phan Văn T1. Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 31/5/2022 thì thửa nêu trên không có công trình kiến trúc. Vì vậy, căn cứ Điều 298, Điều 317, Điều 319, Điều 323 Bộ luật Dân sự Hợp đồng thế chấp số 6610LCL2019KH167/HĐTC ngày 01/11/2019 có hiệu lực pháp luật.

Từ các phân tích tại mục [4] và [5], khẳng định đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Hưng là có căn cứ: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hữu T1; chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A.

[6] Đối với diện tích đất 3.074m² thuộc một phần thửa 151, tờ bản đồ số 4 (vị trí C trong mảnh trích đo địa chính số 65-2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Vĩnh Hưng ký D1ết ngày 08/7/2022), ông T1 đã được

giải thích về việc làm đơn yêu cầu nếu phát sinh tranh chấp nhưng ông T1 không thực hiện và tại phiên tòa ông T1 xác định không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, các đương sự còn lại cũng không ai có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Văn phòng công chứng Lê Thị Thu Th1, Ngân hàng B, ông V1, bà M1, ông Ch1, ông K1, bà Mươi H1, bà X1 không có yêu cầu trong vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[8] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản:

Do yêu cầu khởi kiện của ông T1 không được chấp nhận nên ông T1 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và định giá tài sản có liên quan đến diện tích đất tranh chấp là 10.567.000 đồng, ông T1 đã nộp xong. Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và định giá tài sản liên quan đến diện tích đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của ngân hàng được chấp nhận là 4.072.000 đồng thì ông T1, bà D1 phải liên đới chịu các chi phí này là phù hợp với quy định tại Điều 156, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, Ngân hàng A – Chi nhánh V đã tạm ứng nên ông T1, bà D1 có nghĩa vụ hoàn trả 4.072.000 đồng.

[9] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố Tụng dân sự thì ông T1 phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất không được chấp nhận là 300.000 đồng.

Ông T1 và bà D1 phải liên đới chịu án phí có giá ngạch 5% đối với nghĩa vụ phải trả cho Ngân hàng A với mức án phí 218.741.228 đồng x 5% = 10.937.000 đồng (đã làm tròn) và 300.000 đồng án phí không có giá ngạch đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công nhận. Ngân hàng A được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 298, Điều 319, Điều 323 Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 385, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Điều 27, Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình;

Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hữu T1 về việc buộc ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thoại D1 sang tên quyền sử dụng đất thửa số 83, tờ bản đồ số 04, diện tích 7.892 m², trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 004403 cấp ngày 05/10/2012 cho ông Phan Văn T1 (vị trí B và H trong mảnh trích đo địa chính số 65-2020 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Vĩnh Hưng ký D1ệt ngày 08 tháng 7 năm 2022).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A. Ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thoại D1 phải liên đới trả cho Ngân hàng A số tiền vay gốc và lãi tính đến ngày xét xử (ngày 08/12/2022) là 218.741.228 đồng (H1 trăm mười tám triệu, bảy trăm bốn mươi một nghìn, hai trăm hai mươi tám) đồng, trong đó:

Theo hợp đồng tín dụng số 6610LAV202004451/HĐTD ngày 19/8/2020 số tiền nợ gốc là 140.000.000 (một trăm bốn mươi triệu) đồng, tiền nợ lãi là 39.471.228 (ba mươi chín triệu, bốn trăm bảy mươi một nghìn hai trăm hai mươi tám) đồng.

Kể từ ngày 09/12/2022 trở đi, ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thoại D1 còn phải tiếp tục chịu lãi đối với số nợ chưa thi hành xong, mức lãi suất phát sinh được xác định theo hợp đồng tín dụng số 6610LAV202004451/HĐTD ngày 19/08/2020.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6610LCL2019KH167/HĐTC ký ngày 01/11/2019) đối với diện tích: 7.892 m², thửa đất 83, tờ bản đồ số 04; địa chỉ đất: Xã Kh, huyện V, tỉnh Long An; trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa: BH 004403 cấp ngày 05/10/2012 cho Phan Văn T1 được đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ của hợp đồng tín dụng số 6610LAV202004451/HĐTD ngày 19/8/2020 (vị trí, tứ cận giáp ranh được thể hiện trong mảnh trích đo địa chính số 65-2020 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Vĩnh Hưng ký D1ệt ngày 08 tháng 7 năm 2022).

Theo hợp đồng thấu chi và phát hành, sử dụng thẻ ghi nợ số 6610-LAV-202004672/HĐTD ngày 19/8/2020 số tiền nợ gốc là 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng, tiền nợ lãi là 9.270.000 (chín triệu hai trăm bảy mươi nghìn) đồng.

Kể từ ngày 09/12/2022 trở đi, ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thoại D1 còn phải tiếp tục chịu lãi đối với số nợ chưa thi hành xong, mức lãi suất phát sinh được xác định theo hợp đồng tín dụng số 6610-LAV-202004672/HĐTD ngày 19/8/2020.

- Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thoại D1 phải liên đới chịu chi phí đo đạc và thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 4.072.000 (bốn triệu không trăm bảy mươi H1 nghìn) đồng. Ngân hàng A – Chi nhánh V đã nộp xong nên ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thoại D1 phải hoàn trả 4.072.000 (bốn triệu không trăm bảy mươi hai nghìn) đồng.

Ông Phan Hữu T1 phải chịu chi phí đo đạc và thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 10.567.000 (mười triệu năm trăm sáu mươi bảy nghìn) đồng (ông Phan Hữu T1 đã nộp xong).

- Về án phí: Ông Phan Hữu T1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nộp ngân sách Nhà nước. Chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông Phan Hữu T1 đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004669 ngày 16/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng sang tiền án phí.

Ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thoại D1 phải liên đới chịu 11.237.000 (mười một triệu, H1 trăm ba mươi bảy nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nộp ngân sách Nhà nước.

Hoàn lại cho Ngân hàng A 5.199.000 (năm triệu, một trăm chín mươi chín nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng ngày 04/3/2022 theo biên lai thu tiền số 0003630.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa (Ông Phan Hữu T1, bà Phạm Thị Mười H1, Ngân hàng A) có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa (ông Phan Văn T1, bà Nguyễn Thị Thoại D1, Văn phòng công chứng Lê Thị Thu Th1, Ngân hàng B, ông Lê Hữu V1, bà Nguyễn Tuyết M1, ông Võ Văn Ch1, bà Cao Thị Kim X1, ông Phan Văn K1) có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

Nơi nhận:

- TAND, VKSND Tỉnh Long An;
- VKSND huyện Vĩnh Hưng;
- Chi cục THADS/H Vĩnh Hưng;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Xuân Liễu