

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ VỊ THANH
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 160a/2021/DS-ST

Ngày 26-11-2021

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng
thế chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VỊ THANH, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Bằng

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Minh Khả

Ông Kim Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Lý Sơn Thanh Phong là Thư ký Tòa án Nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 186/2020/TLST-DS ngày 29 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 73/2021/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam.

Địa chỉ: Số 54A, đường Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Thanh Tú, sinh năm 1986 và ông Nguyễn Văn Chung, sinh năm 1990.

Địa chỉ: tầng 23, Tòa nhà TNR, số 180 – 192, đường Nguyễn Công Trứ, phường Thái Bình, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Văn bản ủy quyền số 4204/2020/GUQ-TGD12 ngày 31 tháng 7 năm 2020. Ông Tú và ông Chung tất cả vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Đỗ Thị Lan Phương, sinh năm 1981.

Địa chỉ: ấp Mỹ Hiệp 1, xã Tân Tiến, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.
Vắng mặt.

2.2. Ông Hồ Thanh Long, sinh năm: 1985.

Địa chỉ: ấp Bình Thuận, xã Long Bình, thị xã Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.
Vắng mặt.

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

3.1. Ông Đỗ Minh Sậm, sinh năm 1958.

3.2. Bà Nguyễn Thị Thu An, sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: ấp Mỹ Hiệp 1, xã Tân Tiến, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang. Bà An có mặt, ông Sậm vắng mặt.

3.3. Ông Đỗ Trung Tỷ.

3.4. Bà Thái Tú Tiên.

Cùng địa chỉ: ấp Mỹ Hiệp 1, xã Tân Tiến, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang. Ông Tỷ và bà Tiên vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.5. Ông Nguyễn Văn Tiến.

Địa chỉ: ấp Mỹ Hiệp 2, xã Tân Tiến, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.
Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.6. Ông Huỳnh Chí Viễn.

3.7. Bà Lâm Ngọc Ủ.

Cùng địa chỉ: ấp Mỹ Hiệp 1, xã Tân Tiến, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang. Ông Viễn và bà Ủ tất cả có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 17/8/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam (sau đây viết tắt là Ngân hàng Hàng Hải) và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày trình bày:

Ngân hàng Hàng Hải – Chi nhánh Đồng Tháp và bà Đỗ Thị Lan Phương có ký kết các Hợp đồng sau:

1. Hợp đồng cho vay số: 017/2019/HĐCV ngày 17/7/2019 (sau đây viết tắt là Hợp đồng số: 017/2019), cụ thể:

- Hạn mức cho vay: 3.540.000.000 đồng.

- Mục đích vay vốn: vay mua bất động sản.

- Lãi suất cho vay: áp dụng kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 18/01/2021 là 9,99%/năm (365 ngày), lãi suất áp dụng đối với khoản vay cho thời gian tiếp theo: Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03/tháng/lần và được tính bằng công thức: “ *Lãi suất cho vay = lãi suất cơ sở áp dụng cho khách hàng cá nhân được công bố tại thời điểm điều chỉnh + biên độ lãi suất (3,5%/năm + 0,5= 4%/năm)* ”.

- Thời hạn vay: 108 tháng.

- Phương thức trả nợ: Nợ gốc trả đều hàng tháng, lãi hàng tháng tính trên dư nợ thực tế giảm dần.

2. Hợp đồng cho vay số: 018/2019/HĐCV ngày 17/7/2019 (sau đây viết tắt là Hợp đồng số: 018/2019), cụ thể:

Hạn mức cho vay: 1.860.000.000 đồng.

Mục đích vay vốn: vay mua bất động sản.

Lãi suất cho vay: áp dụng kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 18/01/2021 là 9,99%/năm (365 ngày), lãi suất áp dụng đối với khoản vay cho thời gian tiếp theo: Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03/tháng/lần và được tính bằng công thức: “*Lãi suất cho vay = lãi suất cơ sở áp dụng cho khách hàng cá nhân được công bố tại thời điểm điều chỉnh + biên độ lãi suất (3,5%/năm + 0,5= 4%/năm)*”.

Thời hạn vay: 300 tháng.

Phương thức trả nợ: Nợ gốc trả đều hàng tháng, lãi hàng tháng tính trên dư nợ thực tế giảm dần.

Ngày 18/7/2019, bà Đỗ Thị Lan Phương và ông Hồ Thanh Long đã ký kết Văn bản đồng thuận về việc: vay vốn và cùng trả nợ cho ngân hàng đối với 02 khoản vay trên.

3. Hợp đồng cho vay số: 028/2019/HĐCV ngày 23/9/2019 (sau đây viết tắt là Hợp đồng số: 028/2019), cụ thể:

- Hạn mức cho vay: 500.000.000 đồng.

- Mục đích vay vốn: Tiêu dùng mua sắm trang thiết bị.

- Lãi suất cho vay: Áp dụng kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 18/01/2021 là 9,99%/năm (365 ngày), lãi suất áp dụng đối với khoản vay cho thời gian tiếp theo: Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03/tháng/lần và được tính bằng công

thức: “*Lãi suất cho vay = lãi suất cơ sở áp dụng cho khách hàng cá nhân được công bố tại thời điểm điều chỉnh + biên độ lãi suất (4%/năm + 0,5= 4,5%/năm)*”.

- Thời hạn vay: 120 tháng.

- Phương thức trả nợ: Nợ gốc trả đều hàng tháng, lãi hàng tháng tính trên dư nợ thực tế giảm dần.

Ngày 23/9/2019, bà Đỗ Thị Lan Phương và ông Hồ Thanh Long đã ký kết Văn bản đồng thuận về việc: vay vốn và cùng trả nợ cho ngân hàng đối với khoản vay trên.

4. Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ngày 25/09/2019, cụ thể:

- Hạn mức cấp thẻ tín dụng: 100.000.000 đồng.

- Hạn mức duy trì sử dụng: 36 tháng.

Ngân hàng Hàng Hải và bà Đỗ Thị Lan Phương, ông Hồ Thanh Long, ông Đỗ Minh Sậm, bà Nguyễn Thị Thu An đã ký kết các Hợp đồng thế chấp sau:

1. Hợp đồng thế chấp số: 016/2019/BĐ, ngày 18/7/2019, cụ thể:

Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số: 80, tờ bản đồ số: 26, tại địa chỉ: Ấp Mỹ Hiệp 1, xã Tân Tiến, Tp. Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CB 011144, số vào sổ cấp GCN: CH 02355 do UBND Tp. Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 26/10/2015.

2. Hợp đồng thế chấp số: 017/2019/BĐ, ngày 18/7/2019, cụ thể:

Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số: 81, tờ bản đồ số: 26, tại địa chỉ: Ấp Mỹ Hiệp 1, xã Tân Tiến, Tp. Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CB 014594, số vào sổ cấp GCN: CH 02402 do UBND Tp. Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 27/11/2015.

3. Hợp đồng thế chấp số: 018/2019/BĐ, ngày 18/7/2019 và Phụ lục số 002/PL-BĐ ngày 23/9/2019, cụ thể:

Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số: 82, tờ bản đồ số: 26, tại địa chỉ: Ấp Mỹ Hiệp 1, xã Tân Tiến, Tp. Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CB 014595, số vào sổ cấp GCN: CH 02401 do UBND Tp. Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 27/11/2015, cập nhật bổ sung quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất ngày 16/8/2019. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng:

Ngày 18/7/2019, Ngân hàng Hàng Hải đã giải ngân cho bà Đỗ Thị Lan Phương theo Khế ước nhận nợ số: 38082010180227/2019/KUNN với số tiền là: 3.540.000.000 đồng.

Ngày 18/7/2019, Ngân hàng Hàng Hải đã giải ngân cho bà Đỗ Thị Lan Phương theo Khế ước nhận nợ số: 38082010180236/2019/KUNN với số tiền là: 1.860.000.000 đồng.

Ngày 25/9/2019, Ngân hàng Hàng Hải đã giải ngân cho bà Đỗ Thị Lan Phương theo Khế ước nhận nợ số: 38082010182650/2019/KUNN với số tiền là: 500.000.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Đỗ Thị Lan Phương và ông Hồ Thanh Long đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ gốc và lãi theo đúng cam kết, thỏa thuận tại các Hợp đồng cho vay, Khế ước nhận nợ đã ký kết. Tính đến ngày 26/11/2021, Bà Đỗ Thị Lan Phương, ông Hồ Thanh Long đã thanh toán cho Ngân hàng Hàng Hải được tổng số tiền là: 1.187.543.782 đồng (trong đó: Nợ gốc: 1.024.533.334 đồng; nợ lãi: 163.010.448 đồng).

Tính đến ngày 26/11/2021, đối với 03 Hợp đồng số 017/2019/HĐCV ngày 17/7/2019, 018/2019/HĐCV ngày 17/7/2019, 028/2019/HĐCV ngày 23/9/2019 bà Đỗ Thị Lan Phương và ông Hồ Thanh Long còn nợ Ngân hàng Hàng Hải với tổng số tiền là: 6.054.708.889 đồng, trong đó: Nợ gốc: 4.875.466.666 đồng; Nợ lãi: 1.035.085.630 đồng, Nợ lãi quá hạn: 144.156.593 đồng.

Và cá nhân bà Đỗ Thị Lan Phương còn nợ số tiền: 124.510.003 đồng theo Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ngày 25/9/2019, trong đó gồm có: Nợ gốc là: 98.055.653 đồng, nợ lãi quá hạn cộng phí là: 26.454.350 đồng.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Ngân hàng Hàng Hải kính đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết các yêu cầu đối với người bị kiện như sau:

1. Buộc bà Đỗ Thị Lan Phương phải trả ngay cho Ngân hàng Hàng Hải số tiền: 124.510.003 đồng theo Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ngày 25/9/2019, trong đó gồm có: Nợ gốc: 98.055.653 đồng; Nợ lãi quá hạn cộng phí là: 26.454.350 đồng.

2. Buộc bà Đỗ Thị Lan Phương và ông Hồ Thanh Long phải trả ngay cho Ngân hàng Hàng Hải số tiền: 6.054.708.889 đồng, trong đó: Nợ gốc: 4.875.466.666 đồng; Nợ lãi: 1.035.085.630 đồng, Nợ lãi quá hạn: 144.156.593 đồng. Kể từ ngày 27/11/2021, bà Đỗ Thị Lan Phương và ông Hồ Thanh Long

còn có nghĩa vụ thanh toán số tiền lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại các Hợp đồng cho vay và Khế ước nhận nợ đã ký cho đến khi thanh toán hết khoản nợ.

3. Trong trường hợp, bà Đỗ Thị Lan Phương và ông Hồ Thanh Long không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng Hàng Hải được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền làm thủ tục kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp số: 016/2019/BĐ, ngày 18/7/2019, Hợp đồng thế chấp số: 017/2019/BĐ, ngày 18/7/2019, Hợp đồng thế chấp số: 018/2019/BĐ, ngày 18/7/2019 và Phụ lục số 002/PL-BĐ ngày 23/9/2019 để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng Hàng Hải. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý các tài sản trên không đủ trả nợ cho Ngân hàng Hàng Hải thì bà Đỗ Thị Lan Phương và ông Hồ Thanh Long vẫn có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ còn lại cho Ngân hàng.

4. Về phần tranh chấp với bên thứ ba liên quan đến tài sản bảo đảm tại Ngân hàng Hàng Hải, kính đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại văn bản tự khai ngày 16/11/2020 bị đơn ông Hồ Thanh Long trình bày:

Ông Hồ Thanh Long và bà Đỗ Thị Lan Phương có mối quan hệ vợ chồng, nhưng đã ly hôn vào tháng 12/2019. Trong thời kỳ hôn nhân ông Long và bà Phương có vay tiền của Ngân hàng Hàng Hải, số tiền theo thông báo thụ lý số 186/TB-TLVA ngày 29/10/2020 tổng cộng vốn, lãi tạm tính đến ngày 27/7/2020 là 5.232.913.567 đồng.

Ông Long xác định bản thân không còn khả năng trả nợ nữa, đề nghị Toà án làm việc với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại trong vụ án xem họ có khả năng trả nợ theo hợp đồng hay không. Nếu những người này không có khả năng trả nợ thì ông Long đồng ý cho Ngân hàng phát mãi các tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng.

Đối với bị đơn bà Đỗ Thị Lan Phương: tính từ lúc thụ lý vụ án đến khi xét xử chưa một lần chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án và cũng chưa thể hiện ý kiến của mình đối với nội dung tranh chấp trong vụ án.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày:

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 29/12/2020 và tại phiên toà ông Huỳnh Chí Viễn và bà Lâm Ngọc Ủ trình bày: vào ngày 04/01/2012 vợ chồng ông Viễn, bà Ủ có làm giấy tay nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Minh Sâm và bà Nguyễn Thị Thu An một phần đất có diện tích 14m² (diện tích đo đạc thực tế là 20,20m²), thuộc một phần thửa đất số 80, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: ấp Mỹ Hiệp 1, xã Tân Tiến, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 011144 cấp ngày 26/10/2015 do ông Đỗ Minh Sâm đứng tên

người sử dụng đất. Hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng phần đất nêu trên là 7.000.000 đồng. Ông Viễn và bà Ủ đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất sau khi ký hợp đồng và đã nhận đất sử dụng cho đến nay. Đến năm 2016 thì ông Viễn và bà Ủ tiến hành xây nhà kiên cố trên phần đất này nhưng vẫn chưa lập thủ tục sang tên đất.

Ông Huỳnh Chí Viễn và bà Lâm Ngọc Ủ yêu cầu Toà án giải quyết: công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/01/2012 giữa ông Viễn, bà Ủ với ông Sậm, bà An là hợp pháp, để ông Viễn và bà Ủ tiến hành thủ tục sang tên phần đất chuyển nhượng theo đo đạc thực tế có diện tích là 20,20m² theo quy định pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị Thu An trình bày: bà An thừa nhận bà và chồng là ông Đỗ Minh Sậm có ký Hợp đồng thế chấp số 016/2019/BĐ ngày 18/7/2019 để thế chấp thửa đất số 80 cho Ngân hàng Hàng Hải nhằm đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho bà Đỗ Thị Lan Phương đối với Ngân hàng.

Ngoài ra, vào ngày 04/01/2012 bà An và chồng là ông Đỗ Minh Sậm có làm giấy tay bán cho ông Huỳnh Chí Viễn và bà Lâm Ngọc Ủ phần đất có diện tích 14m² (diện tích theo đo đạc thực tế là 20,20m² thuộc một phần thửa đất số 80, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: ấp Mỹ Hiệp 1, xã Tân Tiến, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 011144 cấp ngày 26/10/2015 do ông Đỗ Minh Sậm đứng tên người sử dụng đất với giá 7.000.000 đồng, vợ chồng bà đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông Viễn, bà Ủ sử dụng từ năm 2012 cho đến nay. Hiện tại ông Viễn và bà Ủ đã xây nhà toàn bộ trên phần đất này. Quan điểm của bà An là phần đất này bà và chồng đã bán cho ông Viễn, bà Ủ thì thuộc quyền sử dụng của ông Viễn, bà Ủ, bà không có tranh chấp gì.

- Ông Nguyễn Văn Tiến trình bày: ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này, đồng thời đề nghị Toà án xét xử vắng mặt mình trong vụ án.

Đối với ông Đỗ Minh Sậm, ông Đỗ Trung Ty, bà Thái Tú Tiên: tính từ lúc thụ lý vụ án đến khi xét xử chưa một lần chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án và cũng chưa thể hiện ý kiến của mình đối với nội dung tranh chấp trong vụ án. Riêng ông Ty và bà Tiên có đơn đề nghị Toà án xét xử vắng mặt mình trong vụ án.

Kiểm sát viên tại phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ lúc thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là tuân thủ đúng pháp luật tố tụng dân sự. Riêng ông Sậm, ông Long và bà Phương vi phạm pháp luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nêu trong đơn khởi kiện, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trong đơn khởi kiện độc lập, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: bị đơn bà Đỗ Thị Lan Phương có địa chỉ cư trú tại ấp Mỹ Hiệp 1, xã Tân Tiến, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang. Căn cứ **điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự**, thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

[1.3] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Thanh Tú và ông Nguyễn Văn Chung có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Bị đơn bà Đỗ Thị Lan Phương, ông Hồ Thanh Long; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Minh Sâm đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan; ông Đỗ Trung Tỷ, bà Thái Tú Tiên, ông Nguyễn Văn Tiến vắng mặt nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Chí Viễn và bà Lâm Ngọc Ủ:

Căn cứ vào chứng cứ là tờ “Hợp đồng mua bán đất lập ngày 04/01/2012” (B1 284), lời thừa nhận của bà Nguyễn Thị Thu An tại biên bản ghi lời khai của Tòa án, kết hợp kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, đã có đủ cơ sở kết luận: việc ông Đỗ Minh Sâm và bà Nguyễn Thị Thua An có lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Huỳnh Chí Viễn và bà Lâm Ngọc Ủ phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 20,20m², thuộc một phần thửa đất số 80, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: ấp Mỹ Hiệp 1, xã Tân Tiến, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 011144 cấp ngày 26/10/2015 do ông Đỗ Minh Sâm đứng tên người sử dụng đất với giá 7.000.000 đồng là có thật. Xét

về hình thức của hợp đồng mặc dù đã lập thành văn bản nhưng chưa được công chứng theo quy định là vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng này các bên đã giao nhận tiền và đất xong vào năm 2012, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đến thời điểm hiện tại vẫn giữ nguyên thỏa thuận như trước đây. Điều 129 của Bộ luật dân sự 2015 quy định: *“Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây: 1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. 2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.* Căn cứ vào khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự 2015 Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Chí Viễn và bà Lâm Ngọc Ủ về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/01/2012 có hiệu lực thi hành, đồng thời công nhận cho ông Viễn và bà Ủ được quyền sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng có diện tích theo đo đạc thực tế là 20,20m².

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng:

[2.2.1] Căn cứ vào các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp như: Hợp đồng số: 017/2019, Hợp đồng số: 018/2019, Hợp đồng số: 028/2019, Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ngày 25/09/2019, Khế ước nhận nợ số: 38082010180227/2019/KUNN, Khế ước nhận nợ số: 38082010180236/2019/KUNN, Khế ước nhận nợ số: 38082010182650/2019/KUNN, văn bản đồng thuận vay vốn và cùng trả nợ cho Ngân hàng, lịch trả nợ, có đủ cơ sở xác định tính đến ngày 26/11/2021 đối với các Hợp đồng số: 017/2019, Hợp đồng số: 018/2019, Hợp đồng số: 028/2019 thì bà Đỗ Thị Lan Phương và ông Hồ Thanh Long còn nợ Ngân hàng Hàng Hải với tổng số tiền là: 6.054.708.889 đồng, trong đó: Nợ gốc: 4.875.466.666 đồng; Nợ lãi: 1.035.085.630 đồng, Nợ lãi quá hạn: 144.156.593 đồng. Cá nhân bà Đỗ Thị Lan Phương còn nợ Ngân hàng Hàng Hải số tiền: 124.510.003 đồng theo Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ngày 25/9/2019, trong đó gồm có: Nợ gốc là: 98.055.653 đồng, nợ lãi quá hạn cộng phí là: 26.454.350 đồng.

[2.2.2] Hành vi không trả số tiền nợ vốn, lãi cho Ngân hàng Hàng Hải khi đã quá hạn của bà Phương và ông Long là hành vi vi phạm nghĩa vụ trả nợ của

bên vay đối với bên cho vay. Từ đó, cho thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Tòa án căn cứ vào các điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 buộc bà Phương và ông Long có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Hàng Hải toàn bộ số tiền vay vốn, lãi còn nợ như nêu trên. Buộc bà Phương và ông Long phải trả lãi quá hạn trên số nợ gốc cho đến khi tất toán khoản vay theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết đối với Ngân hàng Hàng Hải.

[2.3] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn:

[2.3.1] Căn cứ vào các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp như Hợp đồng thế chấp số: 016/2019/BĐ, ngày 18/7/2019, Hợp đồng thế chấp số: 017/2019/BĐ, ngày 18/7/2019, Hợp đồng thế chấp số: 018/2019/BĐ, ngày 18/7/2019 và Phụ lục số 002/PL-BĐ ngày 23/9/2019, đơn yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã có đủ cơ sở kết luận việc: để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Hàng Hải của bà Đỗ Thị Lan Phương và ông Hồ Thanh Long thì bà Đỗ Thị Lan Phương, ông Đỗ Minh Sậm và bà Nguyễn Thị Thu An có lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng các thửa đất số 80, 81, 82 tờ bản đồ số: 26, tại địa chỉ: Ấp Mỹ Hiệp 1, xã Tân Tiến, Tp. Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang và tài sản gắn liền với đất cho Ngân hàng Hàng Hải là có thật. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thì trên các thửa đất thế chấp chỉ có các tài sản do bên thế chấp đầu tư, không có tài sản của người thứ ba trên đất. Xét về hình thức các hợp đồng thế chấp nêu trên đã được lập thành văn bản, có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm là đúng theo quy định về mặt hình thức của hợp đồng. Về nội dung là phù hợp với quy định của pháp luật nên được công nhận là hợp pháp.

[2.3.2] Riêng đối Hợp đồng thế chấp số: 016/2019/BĐ, ngày 18/7/2019 với tài sản thế chấp là thửa đất số 80 và tài sản gắn liền trên đất, có 20,20m² đất ông Sậm và bà An trước đây đã chuyển nhượng cho ông Viễn và bà Ủ vào năm 2012 (trước thời điểm thế chấp), ông Viễn và bà Ủ đã cất nhà kiên cố trên đất nhưng chưa sang tên. Từ đó cho thấy: khi ký hợp đồng thế chấp tài sản, Ngân hàng Hàng Hải không thẩm định, xác minh nên không biết ông Viễn và bà Ủ là người thực tế quản lý, sử dụng phần diện tích đất 20,20m² thuộc thửa đất số 80 và cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh ông Viễn, bà Ủ biết việc thế chấp tài sản này. Trong trường hợp này, bên nhận thế chấp tài sản (Ngân hàng) không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên hợp đồng thế chấp tài sản số: 016/2019/BĐ, ngày 18/7/2019 bị vô hiệu một phần liên quan đến phần diện tích đất mà ông Sậm, bà An đã chuyển nhượng cho ông Viễn, bà Ủ. Về lỗi dẫn đến việc hợp đồng thế chấp số: 016/2019/BĐ, ngày 18/7/2019 vô hiệu một phần, Tòa án xác

định bên thế chấp và bên nhận thế chấp có lỗi ngang nhau, nên không ai phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Từ những nhận định như nêu trên Tòa án chỉ chấp nhận một phần yêu cầu phát mãi tài sản của nguyên đơn.

[2.4] Đối với những người ở trên đất thế chấp là ông Đỗ Trung Tỷ, bà Thái Tú Tiên và ông Nguyễn Văn Tiến không có yêu cầu gì trong vụ án này nên Tòa án không xem xét.

[2.5] Về nghĩa vụ chịu án phí: căn cứ vào Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án buộc ông bà Phương, ông Long, ông Sậm, bà Ủ có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm trong vụ án theo quy định pháp luật.

[2.6] Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng: căn cứ các điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự buộc bà Phương, ông Long, ông Sậm, bà An có nghĩa vụ chịu toàn bộ theo quy định pháp luật.

[3] Đối với ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên Tòa án chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ các điều 122, 123, 129, 137 của Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ các Điều 167, 188 của Luật đất đai 2013;

Căn cứ Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án kèm theo Nghị quyết.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam về việc yêu cầu buộc bị đơn bà Đỗ Thị Lan Phương và ông Hồ Thanh Long có nghĩa vụ trả số tiền vay vốn, lãi theo các hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

1.1. Buộc bà Đỗ Thị Lan Phương và ông Hồ Thanh Long có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam số tiền vay

vốn, lãi còn nợ tính đến ngày 26/11/2021 theo các Hợp đồng cho vay số: 017/2019/HĐCV ngày 17/7/2019, Hợp đồng cho vay số: 018/2019/HĐCV ngày 17/7/2019, Hợp đồng cho vay số: 028/2019/HĐCV ngày 23/9/2019 còn nợ tổng cộng là 6.054.708.889đ (Sáu tỷ không trăm năm mươi bốn triệu bảy trăm linh tám nghìn tám trăm tám mươi chín đồng). Trong đó, nợ gốc: 4.875.466.666đ (Bốn tỷ tám trăm bảy mươi lăm triệu bốn trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng); nợ lãi trong hạn: 1.035.085.630đ (Một tỷ không trăm ba mươi lăm triệu không trăm tám mươi lăm nghìn sáu trăm ba mươi bốn đồng); nợ lãi quá hạn: 144.156.593đ (Một trăm bốn mươi bốn triệu một trăm năm mươi sáu nghìn năm trăm chín mươi ba đồng).

1.2. Buộc bà Đỗ Thị Lan Phương có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam số tiền vay vốn, lãi còn nợ tính đến ngày 26/11/2021 theo Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ngày 25/9/2019 còn nợ số tiền: 124.510.003đ (Một trăm hai mươi bốn triệu năm trăm mười nghìn không trăm linh ba đồng). Trong đó, nợ gốc: 98.055.653đ (Chín mươi tám triệu không trăm năm mươi lăm nghìn sáu trăm năm mươi ba đồng); nợ lãi quá hạn và phí là: 26.454.350đ (Hai mươi sáu triệu bốn trăm năm mươi bốn nghìn ba trăm năm mươi đồng).

1.3. Kể từ ngày 27/11/2021, bà Đỗ Thị Lan Phương và ông Hồ Thanh Long 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 thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bà Đỗ Thị Lan Phương và ông Hồ Thanh Long 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.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam, cụ thể như sau:

2.1. Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 017/2019/BĐ, ngày 18/7/2019 giữa bà Đỗ Thị Lan Phương và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam là hợp pháp.

2.2. Công nhận Hợp đồng thế chấp số 018/2019/BĐ, ngày 18/7/2019 và Phụ lục số 002/PL-BĐ ngày 23/9/2019 giữa bà Đỗ Thị Lan Phương, ông Hồ Thanh Long với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam là hợp pháp.

2.3. **Tuyên bố** Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 016/2019/BĐ, ngày 18/7/2019 giữa ông Đỗ Minh Sậm, bà Nguyễn Thị Thu An với Ngân hàng

Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam có hiệu lực một phần và vô hiệu một phần liên quan đến phần đất có diện tích có diện tích 20,20m², thuộc một phần thửa đất số 80, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: ấp Mỹ Hiệp 1, xã Tân Tiến, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 011144, sổ vào sổ cấp GCN: CH02355 cấp ngày 26/10/2015 do ông Đỗ Minh Sâm đứng tên người sử dụng đất.

2.4. Trường hợp bà Đỗ Thị Lan Phương và ông Hồ Thanh Long không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam thì Ngân hàng được quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền tiến hành xử lý các tài sản thế chấp sau đây để đảm bảo việc thực hiện việc trả nợ của bà Đỗ Thị Lan Phương, ông Hồ Thanh Long với Ngân hàng Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam:

- Quyền sử dụng đất có diện tích 2.121,4m², thuộc một phần thửa đất số 80, tờ bản đồ số 26, địa chỉ thửa đất: ấp Mỹ Hiệp 1, xã Tân Tiến, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 011144, sổ vào sổ cấp GCN: CH02355 cấp ngày 26/10/2015 do ông Đỗ Minh Sâm đứng tên người sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Được ký hiệu trong Mảnh trích đo địa chính số 127 – 2021 ngày 01/3/2021 của Công ty TNHH TV – TK – XD Hiện Đại – Chi nhánh Hậu Giang là vị trí số III.

- Quyền sử dụng đất có diện tích 503,9m², thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 26, địa chỉ thửa đất: ấp Mỹ Hiệp 1, xã Tân Tiến, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 014594, sổ vào sổ cấp GCN: CH02402 cấp ngày 27/11/2015 do bà Đỗ Thị Lan Phương đứng tên người sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Được ký hiệu trong Mảnh trích đo địa chính số 127 – 2021 ngày 01/3/2021 của Công ty TNHH TV – TK – XD Hiện Đại – Chi nhánh Hậu Giang là vị trí số I.

- Quyền sử dụng đất có diện tích 250,7m², thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 26, địa chỉ thửa đất: ấp Mỹ Hiệp 1, xã Tân Tiến, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 014595, sổ vào sổ cấp GCN: CH02401 cấp ngày 27/11/2015 do bà Đỗ Thị Lan Phương đứng tên người sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Được ký hiệu trong Mảnh trích đo địa chính số 127 – 2021 ngày 01/3/2021 của Công ty TNHH TV – TK – XD Hiện Đại – Chi nhánh Hậu Giang là vị trí số II.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Chí Viễn và bà Lâm Ngọc Ủ. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/01/2012 giữa ông Đỗ Minh Sậm và bà Nguyễn Thị Thu An với ông Huỳnh Chí Viễn và bà Lâm Ngọc Ủ có hiệu lực pháp luật. Ông Huỳnh Chí Viễn và bà Lâm Ngọc Ủ được quyền sử dụng phần đất có diện tích 20,20m², thuộc một phần thửa đất số 80, tờ bản đồ số 26, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, địa chỉ: ấp Mỹ Hiệp 1, xã Tân Tiến, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 011144 cấp ngày 26/10/2015 do ông Đỗ Minh Sậm đứng tên người sử dụng đất. Được ký hiệu trong Mảnh trích đo địa chính số 127 – 2021 ngày 01/3/2021 của Công ty TNHH TV – TK – XD Hiện Đại – Chi nhánh Hậu Giang là vị trí số IV và được ký hiệu trong Mảnh trích đo địa chính số 128 – 2021 ngày 20/01/2021 của Công ty TNHH TV – TK – XD Hiện Đại – Chi nhánh Hậu Giang là vị trí số III.

Về vị trí, kích thước được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính kèm theo bản án.

4. Về án phí:

- Bà Đỗ Thị Lan Phương và ông Hồ Thanh Long có trách nhiệm liên đới chịu 114.054.000đ (Một trăm mười bốn triệu không trăm năm mươi bốn nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Đỗ Thị Lan Phương có trách nhiệm chịu 6.225.000đ (Sáu triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc ông Đỗ Minh Sậm và bà Nguyễn Thị Thu An có trách nhiệm liên đới chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam 56.678.000đ (Năm mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi tám nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006079 ngày 27 tháng 11 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

- Hoàn trả lại cho ông Huỳnh Chí Viễn và bà Lâm Ngọc Ủ 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006152 ngày 29 tháng 12 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

5. Về chi phí tố tụng:

- Buộc ông bà Đỗ Thị Lan Phương và ông Hồ Thanh Long có nghĩa vụ liên đới chịu số tiền 2.828.000đ (Hai triệu tám trăm hai mươi tám nghìn đồng) để trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam đã nộp tạm ứng trước đó.

- Buộc ông Đỗ Minh Sấm và bà Nguyễn Thị Thu An có nghĩa vụ liên đới chịu 4.400.000đ (Bốn triệu bốn trăm nghìn đồng) để trả lại cho ông Huỳnh Chí Viễn và bà Lâm Ngọc Ủ đã nộp tạm ứng trước đó.

6. Quyền kháng cáo: các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Vị Thanh;
- Cơ quan THADS TP. Vị Thanh;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hữu Bằng