TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐẦM DƠI** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **13**/2025/DS-ST
Ngày 14-01-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẦM DƠI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Ý

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Hồ Thanh Phong

Bà Phạm Thị Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Kiều Chinh là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Ngô Trà My - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 558/2024/TLST-DS ngày 06 tháng 8 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng tặng cho và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 408/2024/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Quốc Cường, sinh năm 1960; địa chỉ cư trú: ấp Tân Thành A, xã Tạ An Khương Nam, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Lý Hoàng Nam, sinh năm 1968; địa chỉ cư trú: ấp Hòa Đức, xã Tân Đức, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Lý Hoàng Nam: Ông Nguyễn Trung Kiệt – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Bà Nguyễn Hồng Tiến, sinh năm 1969; địa chỉ cư trú: ấp Hòa Đức, xã Tân Đức, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau (có mặt).

3. Bà Lý Thị Diễm, sinh năm 1989; địa chỉ cư trú: ấp Thuận Hòa B, xã Tân Thuận, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Lý Trường Giang, sinh năm 1991 (vắng mặt).

2. Bà Phạm Hồng Nha, sinh năm 1995 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: ấp Hòa Đức, xã Tân Đức, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

3. Ông Lê Minh Tân, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm 5, thị trấn Đầm Dơi, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

4. Viettel Cà Mau – Chi nhánh Tập đoàn Công nghiệp – Viễn thông Quân đội; Địa chỉ trụ sở: Số 298, Trần Hưng Đạo, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của Viettel Cà Mau – Chi nhánh Tập đoàn Công nghiệp – Viễn thông Quân đội: Ông Nguyễn Chí Tuấn; chức vụ: Trưởng phòng Hạ tầng; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 05/11/2024) (vắng mặt).

5. Ngân hàng Thương mại cổ phần Kiên Long; Địa chỉ: 40-42-44 Phạm Hồng Thái, phường Vĩnh Thanh Vân, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại cổ phần Kiên Long: Ông Mai Trường An. Chức vụ: Quản lý cao cấp khách hàng cá nhân Ngân hàng Thương mại cổ phần Kiên Long Chi nhánh Cà Mau - Phòng Giao dịch Đầm Dơi; Địa chỉ: Số 04 Trần Văn Phú, khóm 4, thị trấn Đầm Dơi, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 10/12/2024)(có mặt).

6. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

Địa chỉ trụ sở: Khóm 1, thị trấn Đầm Dơi, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

7. Ông Phạm Công Lý; địa chỉ cư trú: Ấp Thuận Hòa B, xã Tân Thuận, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Quốc Cường trình bày:

Khoảng tháng 7 năm 2012, ông có bán thức ăn tôm cho vợ chồng ông Lý Hoàng Nam và bà Nguyễn Hồng Tiến, đến năm 2023, ông Nam và bà Tiến còn nợ lại ông số tiền 915.589.000 đồng. Đầu tháng 11 năm 2023 ông có làm đơn khởi kiện yêu cầu ông Nam, bà Tiến thanh toán nợ, đến ngày 20/11/2023 thì ông Nam, bà Tiến hứa đến cuối năm 2023 trả 50.000.000 đồng và đến tháng 3 năm 2024 sẽ trả tiếp 50.000.000 đồng nên ông đã rút đơn và được Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án. Nhưng sau đó ông Nam, bà Tiến chỉ trả ông được 50.000.000 đồng thì không tiếp tục thanh toán nên đến tháng 6 năm 2024 ông khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Nam, bà Tiến trả số tiền còn nợ là 865.589.000 đồng. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 318/2024/QĐST-DS ngày 23/7/2024, ông Nam, bà Tiến đồng ý trả cho ông 865.589.000 đồng. Sau khi có quyết định trên thì ông phát hiện vào ngày 08/01/2024 ông Nam, bà Tiến đã làm hợp đồng tặng cho con gái là

bà Lý Thị Diễm phần đất diện tích 4.980m^2 thuộc thửa số 229 và phần đất diện tích 12.230m^2 thuộc thửa số 474, tờ bản đồ 02 tọa lạc ấp Hòa Đức, xã Tân Đức, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau do ông Nam đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 15/01/2024, bà Diễm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có tổng diện tích 18.662 m^2 thuộc thửa 686, 687, 688 tờ bản đồ 07 tọa lạc ấp Hòa Đức, xã Tân Đức, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau. Việc làm của ông Nam, bà Tiến nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Do đó ông yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lý Hoàng Nam, bà Nguyễn Hồng Tiến với bà Lý Thị Diễm lập ngày 08/01/2024 đối với phần đất có tổng diện tích 18.662m^2 thuộc các thửa số 686, 687, 688 tờ bản đồ 07 tọa lạc ấp Hòa Đức, xã Tân Đức, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau; yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Diễm với Ngân hàng Thương mại cổ phần Kiên Long đối với các thửa đất trên.

Bị đơn ông Lý Hoàng Nam, bà Nguyễn Hồng Tiến thống nhất trình bày:

Ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do trước đây ông bà làm ăn thua lỗ và đã hỏi mượn tiền, vàng của con gái là Lý Thị Diễm để trả nợ cụ thể như sau: năm 2020 mượn 03 cây vàng 24K, năm 2021 mượn 200.000.000 đồng, năm 2022 mượn 300.000.000 đồng, tiếp đến năm 2023 mượn 500.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông bà nuôi tôm thua lỗ, không có khả năng trả vàng và tiền lại cho bà Diễm nên đã nhường phần đất có diện tích 18.662m^2 tọa lạc ấp Hoà Đức, xã Tân Đức, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau lại cho bà Diễm đứng tên quyền sử dụng đất, đồng thời bà Diễm đã đưa thêm số tiền 400.000.000 đồng để ông bà trả nợ cho những người khác.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Lý Hoàng Nam trình bày:

Sự việc ông Nam thỏa thuận nợ ông Cường được thực hiện năm 2019 và được giải quyết bằng quyết định có hiệu lực của Tòa án. Trong thời gian ông Nam thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Diễm thì ông Cường không có yêu cầu trả nợ, hợp đồng được thực hiện đúng quy định pháp luật, tài sản là của ông Nam nên ông có quyền định đoạt. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các đều 166, 167 Luật Đất đai, các điều 457, 459 Bộ luật Dân sự, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cường.

Bị đơn bà Lý Thị Diễm trình bày:

Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do trước đây cha mẹ bà là ông Lý Hoàng Nam và bà Nguyễn Hồng Tiến có hỏi mượn tiền và vàng của bà để trả nợ, số tiền và vàng đúng như ông Nam, bà Tiến trình bày. Do không có khả năng trả nợ nên cha mẹ bà đã nhường phần đất có diện tích 18.662m^2 tọa lạc tại ấp Hoà Đức, xã Tân Đức, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau lại cho bà đứng tên quyền sử dụng đất để trừ hết số tiền và vàng cha mẹ đã mượn của bà.

Tại văn bản ngày 04/12/2024, người đại diện hợp pháp của Viettel Cà Mau – Chi nhánh Tập đoàn Công nghiệp – Viễn thông Quân đội - ông Nguyễn Chí Tuấn trình bày:

Viettel Cà Mau – Chi nhánh Tập đoàn Công nghiệp – Viễn thông Quân đội và ông Lý Hoàng Nam có ký hợp đồng thuê mặt bằng đặt trạm viễn thông số CMU212/HĐTMB ngày 02/3/2014. Nội dung tranh chấp trong vụ án giữa 02 cá nhân nên ông đề nghị không được làm gián đoạn thông tin của trạm viễn thông, phần đất đang cho thuê đặt trạm viễn thông sau khi xét xử thuộc về ai thì người đó có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Tại biên bản làm việc ngày 28/8/2024, ông Lý Trường Giang trình bày:

Ông có hùn với ông Lê Minh Tân mướn phần đất có tổng diện tích 18.662m^2 do bà Lý Thị Diễm đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nội dung thỏa thuận mướn hết phần đất bao gồm các tài sản trên đất với giá 40.000.000 đồng/năm, thời hạn 05 năm kể từ ngày 01/02/2024 dương lịch, tiền mướn đất trả theo năm, ông đã trả cho bà Diễm tiền mướn của năm 2024 do ông và ông Tân mỗi người chịu một nửa. Hiện nay ông Nam, bà Tiến cùng vợ chồng ông ở trên phần đất nhưng không có đóng góp tiền thuê đất. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án. Trường hợp giải quyết có liên quan đến hợp đồng thuê đất giữa ông với bà Diễm thì ông sẽ tự thỏa thuận với bà Diễm.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/10/2024, ông Lê Minh Tân trình bày:

Trước đây ông có hùn nuôi tôm với ông Lý Trường Giang trên phần đất tranh chấp giữa ông Trần Quốc Cường với ông Lý Hoàng Nam, bà Nguyễn Hồng Tiến, bà Lý Thị Diễm. Ông Giang có sẵn hệ thống ao nuôi nên ông hùn tiền con giống, điện và các chi phí khác, nếu có lời thì chia đôi, lỗ thì ông tự chịu. Từ đầu tháng 02 năm 2024 dương lịch, ông với ông Giang thỏa thuận thuê đất của bà Diễm do được ông Nam, bà Tiến tặng cho. Việc thỏa thuận có lập giấy tay giữa ông, ông Giang và bà Diễm, thể hiện thời hạn thuê là 05 năm, giá thuê 40.000.000 đồng/năm, hình thức trả hàng năm. Tiền thuê do ông và ông Giang chia đôi. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Cường, ông không có ý kiến. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này, trường hợp có tranh chấp với ông Giang, bà Diễm về hợp đồng thuê thì ông sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Tại văn bản số 346/NHKL-PGDĐD.24 ngày 12/9/2024, số 396/PGDĐD ngày 09/10/2024 và tại phiên tòa, Ngân hàng Thương mại cổ phần Kiên Long – Chi nhánh Cà Mau – Phòng giao dịch Đầm Dơi trình bày:

Ông Phạm Công Lý và bà Lý Thị Diễm có ký Hợp đồng tín dụng từng lần số 056/24/HĐTD ngày 19/3/2024 với Ngân hàng Thương mại cổ phần Kiên Long – Phòng giao dịch Đầm Dơi để vay số tiền 150.000.000 đồng, lãi suất 7.6%/năm được điều chỉnh 03 tháng/lần, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay bổ sung vốn nuôi thủy sản. Hợp đồng tín dụng nêu trên được bảo đảm bởi Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và gắn liền với đất số 056/24/HĐTC ngày 19/3/2024, tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm diện tích 997m^2, thuộc thửa 686, tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận số DO 168154; quyền sử dụng đất ở tại nông thôn diện tích 300m^2, đất trồng cây lâu năm 4.204,9m^2, tổng diện tích 4.504,9m^2 thuộc thửa 687, tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận số DO 168153; quyền sử dụng đất nuôi trồng thủy sản diện tích 13.159,5m^2 thuộc thửa số 688 tờ bản đồ số 7

theo Giấy chứng nhận số DO 168152 đều do là Lý Thị Diễm đứng tên. Trong quá trình vay vốn ông Lý và bà Diễm thanh toán cho Ngân hàng đúng như thỏa thuận tại Hợp đồng đã ký kết nên Ngân hàng không yêu cầu độc lập để thu hồi nợ trước hạn, tuy nhiên Ngân hàng yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và gắn liền với đất số 056/24/HĐTC ngày 19/3/2024 được ký kết giữa đại diện Ngân hàng và bà Diễm, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Cường về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp.

Tại văn bản số 43/CV-CCTHADS ngày 17/10/2024, số 137/CV-CCTHADS ngày 21/11/2024, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi trình bày:

Đối với vụ việc thi hành Quyết định số 318/2024/QĐST-DS ngày 23/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, Chi cục Thi hành án tiến hành xác minh được ông Nam, bà Tiến không có tài sản có giá trị để đảm bảo thi hành án. Tuy nhiên ông Cường có cung cấp thông tin ông Nam có phần đất nhưng đã tặng cho con gái. Chi cục Thi hành án đã ra quyết định hoãn thi hành án để chờ kết quả giải quyết của Tòa án. Ông Nam, bà Tiến chưa thi hành được khoản tiền phải trả cho ông Cường và nộp án phí dân sự. Đối với vụ việc ông Cường khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho giữa ông Nam, bà Tiến với bà Diễm, Chi cục Thi hành án không có ý kiến, đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định hiện hành để giải quyết. Đến thời điểm hiện tại, Chi cục Thi hành án chỉ thụ lý thi hành Quyết định số 318/2024/QĐST-DS ngày 23/7/2024, ngoài ra chưa thụ lý vụ việc nào khác liên quan đến ông Nam, bà Tiến.

Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án đã tống đạt các văn bản tố tụng cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Hồng Nha, ông Phạm Công Lý đúng theo quy định pháp luật nhưng bà Nha, ông Lý không có văn bản thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn và các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 123, khoản 2 Điều 124, khoản 2 Điều 131, khoản 2 Điều 133, Điều 466, khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự, Điều 459 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 179 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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; chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Trần Quốc Cường về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lý Hoàng Nam với bà Lý Thị Diễm lập ngày 08/01/2024 với diện tích 18.662m^2 tại các thửa số 686, 687, 688 tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại ấp Hòa Đức, xã Tân Đức, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau là vô hiệu; vô hiệu hợp đồng thế chấp số 056/24/HĐTC ngày 19/3/2024 được ký kết giữa đại diện Ngân hàng Kiên Long với bà Lý Thị Diễm đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa số 686 có diện tích 997,6m^2, thửa 687 có diện tích 4.504,9m^2, thửa 688 có diện tích 13.159,5m^2 cùng tọa lạc ấp Hòa Đức, xã Tân Đức, huyện

Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau. Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần Kiên Long Chi nhánh Cà Mau – Phòng giao dịch Đầm Dơi giao lại cho ông Nam, bà Tiến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO168154, DO168153, DO168152 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cấp cho bà Lý Thị Diễm cùng ngày 15/01/2024 để thực hiện việc điều chỉnh theo quy định. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Kiên Long về việc công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng số 056/24/HĐTC ngày 19/3/2024 được ký kết giữa đại diện Ngân hàng Kiên Long với bà Lý Thị Diễm đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa số 686 có diện tích 997,6m^2, thửa 687 có diện tích 4504,9m^2, thửa 688 có diện tích 13.159,5m^2 tọa lạc tại ấp Hòa Đức, xã Tân Đức, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau. Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Lê Minh Tân yêu cầu xét xử vắng mặt, ông Lý Trường Giang, bà Dương Hồng Nha, ông Phạm Công Lý đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về quan hệ pháp luật:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lý Hoàng Nam, bà Nguyễn Hồng Tiến với bà Lý Thị Diễm lập ngày 08/01/2024 đối với phần đất có tổng diện tích 18.662m^2 thuộc các thửa số 686, 687, 688 tờ bản đồ 07 tọa lạc ấp Hòa Đức, xã Tân Đức, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau; yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Diễm với Ngân hàng Thương mại cổ phần Kiên Long đối với các thửa đất trên. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp. Do đó tranh chấp giữa các đương sự được xác định là "Tranh chấp hợp đồng tặng cho và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất", thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi theo 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.

[3] Xét nội dung yêu cầu khởi kiện và yêu cầu độc lập thấy rằng:

[3.1] Về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nam, bà Tiến với bà Diễm:

Theo các quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 318/2024/QĐST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, ông Lý Hoàng Nam, bà Nguyễn Hồng Tiến có nghĩa vụ trả cho ông Trần Quốc Cường 865.589.000 đồng, tiền lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự và án phí 5.656.000 đồng. Trong giai đoạn thi hành án, Chi cục Thi hành án đã tiến hành xác minh, xác định ông Nam, bà Tiến không có tài sản có giá trị để đảm bảo thi hành án. Tuy nhiên trước đó, ngày 08/01/2024 ông Nam, bà Tiến đã làm hợp đồng tặng cho con gái là bà Lý Thị Diễm phần đất diện tích 4.980m^2 thuộc thửa số 229 và phần đất diện tích 12.230m^2 thuộc thửa số 474, tờ bản đồ 02

tọa lạc ấp Hòa Đức, xã Tân Đức, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau do ông Nam đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 15/01/2024, bà Diễm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có tổng diện tích 18.662 m^2 thuộc thửa 686, 687, 688 tờ bản đồ 07 tọa lạc ấp Hòa Đức, xã Tân Đức, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Xét thấy, vào tháng 11 năm 2023 ông Cường có làm đơn khởi kiện yêu cầu ông Nam, bà Tiến trả số tiền 915.589.000 đồng, do ông Nam, bà Tiến hứa đến cuối năm 2023 trả 50.000.000 đồng và đến tháng 3 năm 2024 sẽ trả tiếp 50.000.000 đồng nên ông Cường đã rút đơn và được Tòa án ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 422/2023/QĐST-DS ngày 20/11/2023. Như vậy tại thời điểm làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Diễm thì ông Nam, bà Tiến đang nợ ông Cường số tiền 865.589.000 đồng. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nam, bà Tiến với bà Diễm được lập thành văn bản, có chứng thực là thực hiện đúng theo quy định tại các điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013. Tuy nhiên việc ông Nam, bà Tiến làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Diễm là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án do các phần đất này là tài sản có giá trị duy nhất của ông Nam, bà Tiến, sau khi tặng cho thì ông Nam, bà Tiến vẫn còn sinh sống trên phần đất này còn bà Diễm thì sống cùng gia đình chồng tại ấp Thuận Hòa B, xã Tân Thuận, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau. Mặt khác ngày 02/3/2024 ông Nam cũng là người cùng với đại diện Viettel Cà Mau – Chi nhánh Tập đoàn Công nghiệp – Viễn thông Quân đội ký gia hạn hợp đồng thuê mặt bằng để đặt trạm viễn thông trên phần đất đã tặng cho bà Diễm. Từ đó cho thấy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nam, bà Tiến với bà Diễm nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba nên bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự.

[3.2] Về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Kiên Long với bà Diễm:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được xác lập giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Kiên Long với bà Diễm được lập thành văn bản được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Quá trình thực hiện thủ tục thế chấp có thẩm định, tiến hành khảo sát thị trường nhưng thu thập thông tin thẩm định đất chưa đầy đủ, cụ thể không tiến hành xác minh tài sản thực tế tại địa phương. Bởi vì thời điểm Ngân hàng nhận thế chấp thì trên phần đất thế chấp có ông Nam, bà Tiến, ông Giang, bà Nha cùng sinh sống, ông Tân hùn nuôi tôm với ông Giang, Viettel Cà Mau – Chi nhánh Tập đoàn Công nghiệp – Viễn thông Quân đội đặt trạm viễn thông. Trong trường hợp này, Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được xác lập giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Kiên Long với bà Diễm cũng vô hiệu.

[3.3] Đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Cần buộc Ngân hàng trả lại cho bà Diễm bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nam, bà Tiến với bà Diễm cũng vô hiệu do tẩu tán tài sản trốn tránh nghĩa vụ thi hành án nên cần trả lại bản chính giấy chứng nhận cho ông Nam, bà Tiến là phù hợp.

Các đương sự liên quan đến các hợp đồng bị vô hiệu nhưng không có yêu cầu giải quyết hậu quả nên không đặt ra xem xét.

[3.4] Đối với hợp đồng tín dụng được ký kết giữa ông Lý, bà Diễm với Ngân hàng, hợp đồng thuê đất giữa bà Diễm với ông Giang, ông Tân, hợp đồng thuê mặt bằng đặt trạm viễn thông giữa ông Nam với Viettel Cà Mau – Chi nhánh Tập đoàn Công nghiệp – Viễn thông Quân đội, các đương sự không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, trường hợp có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[4] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Hồng Nha, ông Phạm Công Lý, Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng đúng theo quy định pháp luật nhưng không có ý kiến, yêu cầu.

[5] Từ những phân tích trên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định pháp luật, tuy nhiên ông Nam được miễn án phí sơ thẩm do là người khuyết tật. Bà Tiến được giảm 50% án phí do có hoàn cảnh khó khăn có xác nhận của chính quyền địa phương. Nguyên đơn đã dự nộp chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá 1.500.000 đồng nên cần buộc bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn.

Ngân hàng phải chịu án phí không có giá ngạch do yêu cầu độc lập không được chấp nhận.

[7] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, khoản 2 Điều 124, khoản 2 Điều 131, khoản 2 Điều 133, các điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự; khoản 1, 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai 2013, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc Cường.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lý Hoàng Nam, bà Nguyễn Hồng Tiến với bà Lý Thị Diễm được lập vào ngày 08/01/2024 đối với phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 18.662m^2 thửa số 686, 687, 688 tờ bản đồ 7 tại ấp Hòa Đức, xã Tân Đức, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 168154, DO 168153; DO 168152 là vô hiệu.

Vị trí tiếp giáp của phần đất thuộc thửa 686: Phía Bắc giáp Nguyễn Chí Tiến; phía Nam giáp Nguyễn Chí Khởi; phía Tây giáp sông Cây Dừa; phía Đông giáp đường bê tông.

Vị trí tiếp giáp của phần đất thuộc thửa 687: Phía Bắc giáp Nguyễn Văn Khanh; phía Nam giáp Nguyễn Chí Khởi; phía Tây giáp lộ bê tông; phía Đông giáp Lý Hoàng Nam.

Vị trí tiếp giáp của phần đất thuộc thửa 688: Phía Bắc giáp Võ Việt Bắc, Nguyễn Văn Khanh; phía Nam giáp Nguyễn Chí Khởi, Nguyễn Chí Tiến; phía Tây giáp Lý Hoàng Nam; phía Đông giáp Võ Việt Bắc.

(Kèm theo Mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 27/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đầm Dơi).

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và gắn liền với đất số 056/24/HĐTC ngày 19/3/2024 được ký kết giữa đại diện Ngân hàng Thương mại cổ phần Kiên Long và bà Lý Thị Diễm đối với tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm diện tích 997m^2, thuộc thửa 686, tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận số DO 168154; quyền sử dụng đất ở tại nông thôn diện tích 300m^2, đất trồng cây lâu năm 4.204,9m^2, tổng diện tích 4.504,9m^2 thuộc thửa 687, tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận số DO 168153; quyền sử dụng đất nuôi trồng thủy sản diện tích 13.159,5m^2 thuộc thửa số 688 tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận số DO 168152 đều do bà Lý Thị Diễm đứng tên là vô hiệu.

Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần Kiên Long trả lại cho ông Lý Hoàng Nam, bà Nguyễn Hồng Tiến bản chính giấy chứng nhận số DO168154, DO168153, DO168152 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cấp cho bà Lý Thị Diễm cùng ngày 15/01/2024.

Các đương sự liên hệ cơ quan chuyên môn về quản lý đất đai để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Kiên Long về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và gắn liền với đất số 056/24/HĐTC ngày 19/3/2024 được ký kết giữa đại diện Ngân hàng Thương mại cổ phần Kiên Long và bà Lý Thị Diễm.

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Lý Hoàng Nam, bà Nguyễn Hồng Tiến, bà Lý Thị Diễm có nghĩa vụ trả cho ông Trần Quốc Cường 1.500.000 (một triệu năm trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu khoản lãi phát sinh tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lý Hoàng Nam được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Hồng Tiến phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 50.000 (năm mươi nghìn) đồng.

Bà Lý Thị Diễm phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 100.000 (một trăm nghìn) đồng.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Kiên Long phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Ngân hàng Thương mại cổ phần Kiên Long đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0002416 ngày 25/12/2024 được chuyển thu.

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, 7a, 7b 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.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai bản án.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu: hồ sơ vụ án, văn thư.

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

Đã ký

Nguyễn Thị Hồng Ý