

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN Ô MÔN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 97/2023/DS-ST
Ngày: 26-9-2023
V/v tranh chấp quyền sử
dụng đất và tranh chấp hợp
đồng tín dụng

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN Ô MÔN, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Tự Trị
2. Ông Ngô Minh Thi

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Thu Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huệ – Kiểm sát viên.

Trong 26 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 63/2021/TLST-DS ngày 26 tháng 3 năm 2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 196/2023/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: 1) Bà **Trần Thị D**, sinh năm 1967; 2) Chị **Nguyễn Thị Thùy D1**, sinh năm 1990; 3) Anh **Nguyễn Hoàng L**, sinh năm 1994; 4) Anh **Nguyễn Hoàng L1**, sinh năm 1997. Cùng địa chỉ: Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của chị D1 và anh L: Bà **Trần Thị D**, sinh năm 1967. Địa chỉ: Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ. (Hợp đồng ủy quyền ngày 02/4/2021, Giấy ủy quyền ngày 02/11/2021 và 22/7/2023) (Bà D và Hoàng L1 có mặt)

2. *Bị đơn*: Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1961. Địa chỉ: Khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ. (Có mặt)

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

1) **Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2**.

Địa chỉ: Số B N, phường T, quận H, thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình L2 - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Tiến Đ** và anh **Võ Duy Thế P**. (Giấy ủy quyền ngày 14 /4/2021). Địa chỉ: Số A T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (Anh P có mặt)

2) Bà **Nguyễn Ngọc Đ1**, sinh năm 1954; Anh **Nguyễn Hùng C**, sinh năm 1985; Anh **Nguyễn Thanh H**, sinh năm 1988; Anh **Nguyễn Văn H1**, sinh năm 1990; Anh **Nguyễn Văn Hậu E**, sinh năm 1996; Chị **Nguyễn Thị Bích T**, sinh năm 1988. Cùng địa chỉ: Khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ. (Bà Đ1, anh H, anh H1, anh Hậu E và chị T vắng mặt; anh C có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 29/01/2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/7/2023, bản tự khai ngày 29/01/2021, 13/4/2021 và quá trình giải quyết, nguyên đơn bà Trần Thị D, Nguyễn Thị Thùy D1, Nguyễn Hoàng L và Nguyễn Hoàng L1 (Bà D là đại diện theo ủy quyền của chị D1 và anh L) thống nhất trình bày:

Nguyên bà và các con tên Nguyễn Thị Thùy D1, Nguyễn Hoàng L và Nguyễn Hoàng L1 là vợ con của ông Nguyễn Thanh P1, sinh năm 1968, mất ngày 23/01/2019. Trước đây khi cha mẹ chồng bà còn sống có chia cho chồng bà một phần đất diện tích là 3.200m² đất ruộng tọa lạc tại khu vực T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Gia đình bà đã canh tác sử dụng phần đất này từ đó cho đến nay. Vì đất này cha mẹ chồng cho chồng bà vào khoảng thời gian trang trải đất đai, nên chồng bà đã nhờ ông Nguyễn Văn N là anh rể của chồng bà đứng tên giùm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích này. Ông N có làm giấy tay cam kết là đứng tên giùm cho chồng bà, nếu gia đình có nhu cầu lấy giấy quyền sử dụng đất thì ông N sẽ trả. Nhưng sau đó ông N đã đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để thế chấp Ngân hàng để vay vốn.

Để gia đình bà D làm chủ sở hữu hợp pháp phần đất thừa kế của ông Nguyễn Thanh P1 để lại, nhiều lần bà đã yêu cầu phía ông Ngô g lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sang tên trả lại cho gia đình bà đứng tên diện tích

3.200m² đất ruộng của chồng bà, nhưng ông N nói là không có tiền trả Ngân hàng để chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà D, chị D1, anh L và anh L1 yêu cầu buộc phía ông Nguyễn Văn N phải tách thửa 747, tờ bản đồ số 8, diện tích đo đạc thực tế là 3.200m² theo Bản trích đo địa chính số 350/TTKTTNMT ngày 19/4/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C. Phần đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01488, do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 02/6/2004 do hộ ông Nguyễn Văn N đứng tên. Đất ruộng tọa lạc tại khu vực T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Bà D, chị D1, anh L và anh L1 khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp tài sản tại thửa 747, tờ bản đồ số 8, loại đất 2L, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01488 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 02/6/2004, gia đình bà D đang sử dụng, ông N là người đứng tên giữ phần đất nhưng sau đó tự ý thế chấp tài sản cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ2 mà chưa có sự đồng ý của gia đình bà D.

Tại Bản tự khai đề ngày 13/4/2021, Biên bản lấy lời khai đề ngày 13/4/2021, 03/11/2021 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn N trình bày:

Nguyên hộ ông có đứng tên phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01448, tại các thửa 738, 446, 447 và 747 được cấp ngày 02/6/2004 do hộ ông Nguyễn Văn N đứng tên. Đất tọa lạc tại Khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Phần đất này có nguồn gốc như sau: Ông là anh rể thứ 4 của ông Nguyễn Thanh P1 - chồng bà Trần Thị D. Khoảng năm 1984, Nhà nước thành lập tập đoàn T3 trải đất đai, mỗi người trong hộ khẩu được chia đất sử dụng. Phần đất gốc do ông Nguyễn Văn M là cha vợ của ông quản lý sử dụng, sau khi chia đất thì có tranh chấp diện tích đất 3.200m² với ông Dương Văn B nên cha vợ ông kêu ông về nhập hộ khẩu để lấy lại phần đất này. Sau đó ông được cha vợ chia cho phần đất, trong đó ông có đứng tên giữ cho ông M diện tích đất 3.200m², phần đất này ông M chia cho ông P1 sử dụng. Đến năm 1995, ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000067 do Ủy ban nhân dân huyện Ô (cũ) cấp vào ngày 09/5/1995 gồm các thửa đất 738, 446, 447, 747, 435, 436 do ông đứng tên sử dụng. Khi đó ông P1 có làm giấy để đứng tên nhưng ghi trong giấy tờ là có người chiếm đất để khởi đóng trước bạ nhưng không được, do anh em chia cho đất thì phải đóng trước bạ, ông P1 không có khả năng đóng trước bạ nên ông P1 để ông đứng tên giữ phần đất diện tích đất 3.200m² cho đến nay.

Đến năm 2004, ông có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N1 hai thửa 435 và 436, được cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01448 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp vào ngày 02/6/2004 gồm các thửa đất 738, 446, 447, 747 do hộ ông đứng tên sử dụng.

Đối với thửa 747 diện tích 3.200m² đất lúa ông chỉ đứng tên giùm cho ông Nguyễn Thanh P1, phần đất này vẫn do gia đình vợ con ông P1 quản lý sử dụng từ đó đến nay. Năm 2019 thì ông P1 chết, bà D và các con ông P1 vẫn đang quản lý sử dụng diện tích đất 3.200m² đất lúa từ đó cho đến nay.

Ông đồng ý tách diện tích 3.200m² tại thửa 747, tờ bản đồ số 08 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01448 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp vào ngày 02/6/2004 cho phía bà D đứng tên. Nhưng hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đang thế chấp tại Ngân hàng nên không thể tách giấy được vì hiện tại gia đình ông đang khó khăn.

Đối với số tiền nợ Ngân hàng, ông trình bày như sau: Vào ngày 06/7/2011, ông và vợ ông là bà Nguyễn Ngọc Đ1 có vay tiền tại Ngân hàng TMCP P2 – Sở G1 (nay là Ngân hàng TMCP Đ2 – P3) số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 164/2011/HĐHM-CN.Tranoc cùng khế ước nhận nợ ngày 07/7/2011. Ông bà có thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01448 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp vào ngày 02/6/2004 gồm các thửa đất 738, 446, 447, 747 do hộ ông đứng tên sử dụng. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 164/2011/HĐTC-CN.Tranoc ngày 06/7/2011. Ông đã trả được tiền gốc và tiền lãi vào năm 2020, nhưng do còn nợ tiền lãi, tiền phạt nên chưa lấy giấy về được. Gia đình ông đang khó khăn nên xin Ngân hàng giảm phần nợ lãi cho ông có thời gian trả nợ.

Ông đồng ý thanh toán số tiền nợ là 1.471.089.814 đồng (Một tỷ bốn trăm bảy mươi một triệu không trăm tám mươi chín ngàn tám trăm mười bốn đồng), bao gồm 1.471.089.814 đồng nợ lãi (tạm tính đến ngày 02/11/2021) và tiền lãi phát sinh thỏa thuận theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 164/2011/HĐHM-CN.Tranoc ngày 06/07/2011 cho đến khi ông và bà Đ1 thanh toán xong khoản nợ. Ông bà xin giảm lãi phạt và cho thời gian trả nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp ông bà không thanh toán được nợ thì ông bà đồng ý giao tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 164/2011/HĐTC-CN.Tranoc ngày 06/07/2011 để Ngân hàng thu hồi nợ. Sau khi ông và bà Đ1 trả nợ Ngân hàng xong, gia đình ông sẽ làm thủ tục tách diện tích 3.200m² tại thửa 747 cho phía bà D đứng tên.

Tại Bản lấy lời khai đề ngày 03/11/2021 và quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc Đ1 trình bày:

Bà là chị thứ tư của ông Nguyễn Thanh P1 - chồng bà Trần Thị D, ông N là chồng bà và là anh rể thứ 4 của ông P1. Cha mẹ chia đất cho các con, trong đó cha bà có nhờ ông N có đứng tên giùm diện tích đất là 3.200m², phần đất này cha bà chia cho em bà là ông P1 sử dụng. Đến năm 1995, ông N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000067 do Ủy ban nhân dân huyện Ô (cũ) cấp vào ngày 09/5/1995 gồm các thửa đất 738, 446, 447, 747, 435, 436 do ông N đứng tên sử dụng. Khi đó ông P1 có làm giấy để đứng tên nhưng ghi trong giấy tờ là có người chiếm đất để khởi đóng trước bạ nhưng không được, do anh em chia cho đất thì phải đóng trước bạ, ông P1 không có khả năng đóng trước bạ nên ông P1 để ông N đứng tên giùm phần đất diện tích đất 3.200m² cho đến nay. Đến năm 2004, ông N và bà có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N1 hai thửa 435 và 436, được cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01448 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp vào ngày 02/6/2004 gồm các thửa đất 738, 446, 447, 747 do hộ ông N đứng tên sử dụng.

Đối với thửa 747 diện tích 3.200m² đất lúa ông N chỉ đứng tên giùm cho ông Nguyễn Thanh P1, phần đất này vẫn do gia đình vợ con ông P1 quản lý sử dụng từ đó đến nay. Năm 2019 ông P1 chết, bà D là vợ và các con ông P1 vẫn quản lý sử dụng diện tích 3.200m² đất lúa từ đó cho đến nay. Bà và ông Ngô đồng ý tách diện tích 3.200m² tại thửa 747, tờ bản đồ số 08 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01448 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp vào ngày 02/6/2004 cho phía bà D đứng tên nhưng do còn nợ Ngân hàng nên chưa tách giấy được.

Đối với số tiền nợ Ngân hàng, bà thống nhất với phần trình bày của ông N. Bà đồng ý thanh toán số tiền nợ 1.471.089.814 đồng (Một tỷ bốn trăm bảy mươi một triệu không trăm tám mươi chín ngàn tám trăm mười bốn đồng) là nợ lãi (tạm tính đến ngày 02/11/2021) và tiền lãi phát sinh thỏa thuận theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 164/2011/HĐHM-CN.Tranoc ngày 06/07/2011 cho đến khi bà và ông N thanh toán xong khoản nợ.

Ông bà xin giảm lãi phạt và xin cho thời gian trả nợ cho Ngân hàng. Trường hợp ông bà không thanh toán được nợ thì đồng ý giao tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 164/2011/HĐTC-CN.Tranoc ngày 06/07/2011 để Ngân hàng thu hồi nợ. Sau khi trả nợ xong, gia đình bà sẽ làm thủ tục tách diện tích 3.200m² tại thửa 747 cho phía bà D đứng tên.

Theo đơn yêu cầu khởi kiện độc lập đề ngày 14/4/2021, bản tự khai ngày 03/11/2021, 19/7/2023, 18/8/2023, 19/9/2023 và quá trình giải quyết, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ2 (có anh Võ Duy T1 P là đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ngày 06/07/2011, ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Ngọc Đ1 cùng Ngân hàng Thương mại cổ phần P2 - Sở G1 (nay là Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ2 – P3) đã cùng ký kết Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 164/2011/HĐHM-CN.Tranoc (Hợp đồng tín dụng) cùng khế ước nhận nợ ngày 07/7/2011, thời hạn vay 06 tháng, số tiền thực tế là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), mục đích sử dụng: Vay bổ sung vốn kinh doanh lúa gạo, dư nợ gốc hiện tại là 0 đồng.

Để bảo đảm cho khoản vay, ông N và bà Đ1 đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 164/2011/HĐTC-CN.Tranoc ngày 06/07/2011 để thế chấp tài sản: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Đ 028647, số vào sổ 01448 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 02/06/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn N đứng tên. Thửa đất số: 446 + 447 + 738 + 747; Tờ bản đồ số: 08. Địa chỉ: Khu V, phường P, quận Ô, TP .; Diện tích: 5.673m²; Mục đích sử dụng: đất ở đô thị 300m², đất trồng cây lâu năm 446m², đất trồng cây hàng năm 4.927m²; Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài + 2015 + 2045. Tài sản bảo đảm đã được đăng ký thế chấp tại Phòng T4, thành phố Cần Thơ ngày 06/07/2011.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, ông N và bà Đ1 đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ. P3 đã gửi nhiều thông báo, công văn và làm việc trực tiếp yêu cầu ông N và bà Đ1 trả nợ và bàn giao tài sản bảo đảm cho P3 xử lý theo đúng quy định nhưng ông bà không thực hiện.

Đến nay, ông N và bà Đ1 chỉ trả cho P3 số tiền cụ thể như sau: Thanh toán nợ gốc là 300.000.000 đồng, Thanh toán nợ lãi là 75.681.763 đồng, tổng cộng là 375.681.763 đồng. Dư nợ tạm tính đến ngày 19/9/2023 tổng lãi: 760.570.904 đồng (Bảy trăm sáu mươi triệu năm trăm bảy mươi ngàn chín trăm lẻ bốn đồng). P3 yêu cầu như sau:

- Buộc ông N và bà Đ1 thanh toán cho P3 tổng số tiền 760.570.904 đồng, bao gồm 760.570.904 đồng nợ lãi (tạm tính đến ngày 19/9/2023).

- Nếu ông N và bà Đ1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ nêu trên và lãi phát sinh thì P3 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 164/2011/HĐTC-CN.Tranoc ngày 06/07/2011 để thu hồi nợ.

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông N và bà Đ1 đối với P3. Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông N và bà Đ1 vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ cho P3.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Trần Thị D, chị Nguyễn Thị Thùy D1, anh Nguyễn Hoàng L và anh Nguyễn Hoàng L1.

Tại Bản tự khai đề ngày 03/11/2021 và quá trình giải quyết, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn H1 Em trình bày:

Thông nhất ý kiến trình bày của cha mẹ anh là ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Ngọc Đ1. Anh không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại Bản tự khai đề ngày 08/5/2023, 07/7/2023 và quá trình giải quyết, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hùng C trình bày:

Thông nhất ý kiến trình bày của cha mẹ anh là ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Ngọc Đ1. Anh không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này.

Gia đình anh thống nhất đồng ý tách diện tích 3.200m² tại thửa 747, tờ bản đồ số 08, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01448 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp vào ngày 02/6/2004 cho phía bà D đứng tên nhưng do còn nợ Ngân hàng nên chưa tách giấy được.

Gia đình anh xin giảm lãi phạt và xin cho thời gian để cha mẹ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ2. Trường hợp gia đình không thanh toán được nợ thì gia đình đồng ý giao tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 164/2011/HĐTC-CN.Tranoc ngày 06/07/2011 để Ngân hàng thu hồi nợ. Sau khi trả nợ Ngân hàng xong, gia đình sẽ làm thủ tục tách diện tích 3.200m² tại thửa 747 cho phía bà D đứng tên.

Anh không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn. Do gia đình khó khăn, cha mẹ không còn tuổi lao động nên anh em cố gắng làm trả nợ cho Ngân hàng, anh xin giảm tiền lãi và xin cho thời gian trả nợ cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa,

- Nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu buộc gia đình ông Nguyễn Văn N tách thửa 747, diện tích 3.200m² đất ruộng cho nguyên đơn đứng tên; Yêu cầu hủy bỏ một phần hợp đồng thế chấp tài sản tại thửa 747

do ông N đứng tên giữ nhưng tự ý thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đ2 mà chưa có sự đồng ý của gia đình bà D.

- Bị đơn trình bày: Gia đình ông đồng ý tách thửa đất 747, diện tích 3.200m² cho gia đình bà D đứng tên nhưng còn nợ tiền Ngân hàng TMCP Đ2 nên chưa lấy giấy ra được. Khi nào trả nợ xong cho Ngân hàng sẽ tách đất cho gia đình bà D.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hùng C trình bày: Thống nhất với ý kiến của ông N. Gia đình cũng đang gom tiền trả nợ cho Ngân hàng.

- Nguyên đơn trình bày: Gia đình ông Ngô đồng ý tách thửa đất 747 cho gia đình nguyên đơn nhưng hứa trả nợ xong mới tách, vậy xác định khi nào trả nợ xong cho Ngân hàng thì tách đất cho gia đình nguyên đơn.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc Đ1, anh Nguyễn Thanh H, anh Nguyễn Văn H1, anh Nguyễn Văn Hậu E và chị Nguyễn Thị Bích T vắng mặt không rõ lý do.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ2 (có anh Võ Duy T1 P là đại diện theo ủy quyền) trình bày: Yêu cầu ông N và bà Đ1 thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ lãi tính đến ngày 26/9/2023 là 760.570.904 đồng (Bảy trăm sáu mươi triệu năm trăm bảy mươi ngàn chín trăm lẻ bốn đồng). Nếu ông N và bà Đ1 không thanh toán nợ và lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 164/2011/HĐTC-CN.Tranoc ngày 06/07/2011 để thu hồi nợ. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông N và bà Đ1. Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông N và bà Đ1 vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ cho Ngân hàng. Không chấp nhận yêu cầu hủy bỏ một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa 747 giữa Ngân hàng TMCP Đ2 với ông N và bà Đ1.

- Bị đơn trình bày: Khi vay tiền và thế chấp đất thì có nhân viên Ngân hàng tên là H2 xuống nhà để trao đổi, ông có chỉ đất thế chấp cho anh H2 xem, do làm ăn thua lỗ nên vay tiền trả nợ, bên Ngân hàng có xuống xem xét để cho bên ông vay. Nay các con đang gom tiền, có gửi vào Ngân hàng số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) để bảo đảm trả trong vòng 10 ngày sẽ trả hết cho Ngân hàng, trả xong sẽ tách đất cho gia đình nguyên đơn.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hùng C trình bày: Có gửi vào Ngân hàng số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) để bảo đảm trả nợ, anh em đang gom tiền trong vòng 10 ngày sẽ trả hết cho Ngân hàng.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ2 (có anh Võ Duy T1 P là đại diện theo ủy quyền) trình bày: Bị đơn và anh C có gửi vào tài khoản của anh C số tiền 100.000.000 đồng, yêu cầu phong tỏa tài khoản của anh C để đủ tiền sẽ chuyển qua trả nợ cho Ngân hàng. Bị đơn đã hứa nhiều lần nhưng không thực hiện nên giữ nguyên yêu cầu độc lập.

- Nguyên đơn trình bày: Do là anh em trong gia đình nên đồng ý cho thời gian sau khi gia đình bị đơn trả nợ xong cho Ngân hàng thì tách đất cho gia đình nguyên đơn.

- Ý kiến của Kiểm sát viên: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn phải tách quyền sử dụng đất tại thửa 747, diện tích 3.200m² cho nguyên đơn được đứng tên sử dụng. Về nguồn gốc đất, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận của ông Nguyễn Văn M cho ông Nguyễn Thanh P1. Ngày 06/10/2008, ông Nguyễn Thanh P1 và ông Nguyễn Văn N có lập tờ tự thuận về việc ông N đứng tên giùm cho ông P1 phần đất 3.200m² tại thửa 747, có xác nhận của ông M (cha của ông P1, hiện ông M và ông P1 đã chết) và trưởng khu vực là ông Hồ Thanh G. Ngày 17/8/2023, Tòa án tiến hành lập biên bản xác minh phần đất tranh chấp theo theo tờ tự thuận nêu. Ông Phạm Hồng T2 - trưởng khu vực T, phường P, quận Ô xác nhận ông G đã chết. Ông T2 là người địa phương nên biết rõ phần đất tại thửa 747 do ông P1 (chết năm 2019) cùng vợ là bà D và 03 người con canh tác từ lâu. Trước đó từ khoảng năm 1990 thì gia đình ông P1 bà D đã canh tác trồng lúa trên đất hơn ba công tương đương hơn 3.000m², sau này ông P1 chết thì bà D và các con tiếp tục canh tác đến nay. Bà D có lên vườn trồng nhãn trên đất. Tại cuộc hòa giải ở địa phương thì ông Nguyễn Văn N thừa nhận thửa đất 747 đã cho ông P1, ông N chỉ đứng tên giùm.

Quá trình giải quyết vụ án, hộ gia đình ông N thừa nhận đứng tên giùm thửa đất 747, người trực tiếp quản lý sử dụng là hộ ông P1, bà D. Đồng thời bị đơn đồng ý tách quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, căn

cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự cần ghi nhận sự thống nhất của các đương sự. Tuy nhiên, hiện nay phần đất tại thửa 747 hiện ông N đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP P2 – Sở G1 (nay là Ngân hàng TMCP Đ2 – P3), nguyên đơn có yêu cầu hủy bỏ một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa hộ ông N và Ngân hàng, do đó cần xem xét tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trên.

Ngày 06/7/2011, ông N và bà Đ1 có vay tiền tại Ngân hàng số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 164/2011/HĐHM-CN.Tranoc cùng khế ước nhận nợ ngày 07/7/2011. Thời hạn vay 06 tháng, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh. Ông bà có thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01448 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp vào ngày 02/6/2004 gồm các thửa đất 738, 446, 447, 747 do hộ ông N đứng tên. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 164/2011/HĐTC-CN.Tranoc ngày 06/7/2011 được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng T4, TP . ngày 06/07/2011 nên đảm bảo về mặt hình thức. Khi mang quyền sử dụng đất đi thế chấp cho Ngân hàng ông N không cho Ngân hàng biết thửa 747 là do ông đứng tên giùm cho hộ bà D, ông P1, cũng không cho hộ bà D biết việc mang phần đất đi thế chấp tại Ngân hàng (theo xác nhận của các nguyên đơn không biết việc ông N đã thế chấp đất cho Ngân hàng). Đối với tờ Tờ thỏa thuận ngày 06/10/2008 không có xác nhận của chính quyền địa phương, những người liên quan gồm ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Thanh P1 và ông Hồ Thanh G đều đã chết, việc đứng tên giùm với nhau tại thửa 747 hiện nay là do các đương sự là nguyên đơn, bị đơn tự thừa nhận với nhau.

Ngân hàng căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ ông N để nhận thế chấp tài sản nên không thể biết được phần đất LUA tại thửa 747 là của ông Ngô hay của người khác. Theo khoản 3 Điều 3 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm có quy định: “Bên nhận bảo đảm ngay tình là bên nhận bảo đảm trong trường hợp không biết và không thể biết về việc bên bảo đảm không có quyền dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự”. Do đó, hợp đồng thế chấp của Ngân hàng đúng về mặt hình thức, chủ thể, Ngân hàng nhận thế chấp tài sản thời điểm 2011 là ngay tình nên không thể tuyên bố vô hiệu. Yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về tuyên bố một phần hợp đồng thế chấp vô hiệu tại thửa 747 là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Đ2 yêu cầu hộ ông N phải thanh toán cho Ngân hàng tạm tính đến ngày 18/8/2023 tổng lãi: 785.863.154

đồng (Bảy trăm tám mươi lăm triệu tám trăm sáu mươi ba ngàn một trăm năm mươi bốn đồng). Xét thấy, hộ ông N và Ngân hàng có ký hợp đồng tín dụng, đến nay nợ gốc ông N đã thanh toán đủ, còn lại phần nợ lãi chưa thanh toán hết cho Ngân hàng. Quá trình giải quyết vụ án, hộ ông N cũng thống nhất về khoản nợ nên căn cứ các Điều 90, 91, có cơ sở xem xét chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng. Như phân tích trên thì Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và bị đơn có hiệu lực nên cần chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc phát mãi tài sản trong trường hợp bị đơn không thanh toán được nợ.

Sau khi bị đơn thanh toán xong nợ Ngân hàng thì mới được thực hiện việc tách quyền sử dụng đất tại thửa 747 cho nguyên đơn đứng tên sử dụng. Do bị đơn thừa nhận việc có đứng tên giữ đôi với phần đất tại thửa 747 cho nguyên đơn nhưng lại mang tài sản đi thế chấp không thông báo nên lỗi thuộc về bị đơn. Trường hợp tài sản bị phát mãi để thi hành án thì nguyên đơn có thể yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại, vấn đề này sẽ được giải quyết thành vụ án khác.

Từ những phân tích trên, căn cứ các Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 106 Luật Đất đai 2003; Điều 715, 721 Bộ luật dân sự 2005; Điều 90, 91 Luật các Tổ chức tín dụng; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP, đề nghị:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tách cho nguyên đơn quyền sử dụng đất tại thửa 747. Việc tách quyền sử dụng sẽ được thực hiện sau khi bị đơn thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP Đ2.

Không chấp nhận yêu cầu hủy bỏ một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP Đ2 với bị đơn.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Đ2, buộc bị đơn thanh toán cho Ngân hàng số tiền lãi là 760.570.904 đồng (Bảy trăm sáu mươi triệu năm trăm bảy mươi ngàn chín trăm lẻ bốn đồng). Chấp nhận yêu cầu về việc phát mãi tài sản trong trường hợp bị đơn không thanh toán được nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Phần đất tranh chấp thuộc thửa 747, tờ bản đồ số 08 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01448 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 02/6/2004 do hộ ông Nguyễn Văn N đứng tên - đất tọa lạc tại

Khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Quá trình sử dụng, nguyên đơn cho rằng bị đơn đứng tên giùm phần đất nêu trên nhưng không tách đất cho nguyên đơn nên phát sinh tranh chấp, phía bị đơn thừa nhận đứng tên giùm phần đất nhưng còn nợ tiền Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ2 (gọi tắt là Ngân hàng) và đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng nên chưa tách đất được. Đồng thời, theo đơn yêu cầu độc lập và các chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ2 và bị đơn ông Nguyễn Văn N cùng vợ là bà Nguyễn Ngọc Đ1 (Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan) có giao kết hợp đồng tín dụng, sau đó phát sinh tranh chấp nên Ngân hàng khởi kiện. Do đó, quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013 sửa đổi, bổ sung 2018 (Luật nội dung có hiệu lực tại thời điểm Tòa án thụ lý vụ án ngày 26/3/2021).

[2] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc Đ1, anh Nguyễn Thanh H, anh Nguyễn Văn H1, anh Nguyễn Văn Hậu E và chị Nguyễn Thị Bích T đã được tổng đạt hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

* Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết, nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn N và thành viên hộ ông Ngô t phần đất thuộc thửa 747, diện tích đất 3.200m² theo Bản trích đo địa chính số 350/TTKTTNMT ngày 19/4/2023. Theo nguyên đơn, phía bị đơn đứng tên giùm phần đất thuộc thửa 747, tờ bản đồ số 08, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Đ028647, số vào sổ 01448 QSDĐ do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 02/06/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn N đứng tên.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo Bản trích đo địa chính số 350/TTKTTNMT ngày 19/4/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C thì diện tích đất tranh chấp thực tế và diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của

đương sự xác định là 3.200m². Nguồn gốc phần đất được cấp cho hộ ông N nhưng phần đất này do gia đình nguyên đơn đang quản lý sử dụng.

Theo các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp nhằm chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ là hợp pháp, gồm: Tờ thỏa thuận ngày 06/10/2008 thể hiện ông N đứng tên giùm cho ông Nguyễn Thanh P1 phần đất tại thửa 747, diện tích 3.200m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01448 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp vào ngày 02/6/2004, đất tọa lạc tại Khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Nguồn gốc đất là của cha vợ ông N là ông Nguyễn Văn M cho em vợ ông N là ông Nguyễn Thanh P1 nhưng đứng tên giùm để tiện vay vốn làm ăn. Giấy đất đang vay trong Ngân hàng nên không chuyển tên cho ông P1 được, sau này có yêu cầu nhận lại Giấy thì ông sẽ chuyển nhượng lại cho ông P1. Có xác nhận của ông Nguyễn Văn M (cha của ông P1) và có chứng thực của trưởng khu vực là ông Hồ Thanh G nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương.

Theo Biên bản xác minh ngày 17/8/2023, ông Phạm Hồng T2 (Trưởng khu vực T, phường P) thể hiện: Hiện ông M, ông P1 và ông G đã chết. Ông T2 là người địa phương nên biết rõ phần đất tại thửa 747 do ông P1 (chết năm 2019) cùng vợ là bà D và 03 người con canh tác từ lâu, trước đó từ khoảng năm 1990 thì gia đình ông P1 bà D đã canh tác trồng lúa trên đất hơn ba công tương đương hơn 3.000m², sau này ông P1 chết thì bà D và các con tiếp tục canh tác đến nay. Phần bà D có lên vườn trồng nhãn trên đất. Năm 2021 tại cuộc hòa giải ở địa phương thì ông Nguyễn Văn N thừa nhận thửa đất 747 đã cho ông P1, ông N chỉ đứng tên giùm, ông Ngô h khi nào chuộc giấy sẽ cắt đất cho gia đình bà D nhưng không biết khi nào.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và phía bị đơn đều thừa nhận: Phần đất tại thửa 747 do gia đình bà D sử dụng liên tục lâu dài, nối tiếp sử dụng đất cố cựu tại địa phương đến nay, ông N chỉ đứng tên giùm gia đình nguyên đơn phần đất này. Tuy nhiên, phần đất tại thửa 747, diện tích 3.200m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01448 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp vào ngày 02/6/2004 do hộ ông N đứng tên, do đó ông N cho rằng ông N sẽ cùng thành viên gia đình của ông Ngô thống nhất đồng ý tách quyền sử dụng đất tại thửa 747 cho gia đình bà D nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ sự thừa nhận của bị đơn phù hợp với chứng cứ nguyên đơn cung cấp. Đồng thời, các tài liệu nêu trên đáp ứng yêu cầu của một chứng cứ và là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92, Điều 93 của Bộ luật tố tụng

dân sự. Do đó, nguyên đơn yêu cầu gia đình bị đơn tách phần đất thuộc thửa 747 là có căn cứ chấp nhận.

* Xét yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ2:

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng và ông Nguyễn Văn N thống nhất thừa nhận: Giữa Ngân hàng với ông N và bà Đ1 có ký kết Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 164/2011/HĐHM-CN.Tranoc (Hợp đồng tín dụng) cùng Khế ước nhận nợ ngày 07/7/2011. Quá trình thực hiện giao dịch, do ông N và bà Đ1 không thực hiện trả nợ lãi theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ nên Ngân hàng khởi kiện. Như vậy, trên cơ sở yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ2 và sự thừa nhận của ông N và bà Đ1 là căn cứ xác định giao dịch là có thật.

Về nợ: Theo các tài liệu chứng cứ thể hiện: Ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Ngọc Đ1 ký kết Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 164/2011/HĐHM-CN.Tranoc cùng Khế ước nhận nợ ngày 07/7/2011, để vay số tiền 300.000.000 đồng; thời hạn vay: 06 tháng; mục đích vay: Vay bổ sung vốn kinh doanh lúa gạo; lãi suất vay: Các bên thỏa thuận lãi suất trong hạn là 23%/năm đầu tiên, sau đó điều chỉnh định kỳ 01 tháng một lần theo công thức: Lãi suất cho vay trong hạn bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm lãnh lãi cuối kỳ của kỳ hạn 12 tháng ở bậc thang cao nhất do Ngân hàng công bố cộng biên độ tối thiểu %/tháng, biên độ tối thiểu sẽ được điều chỉnh theo thông báo của Ngân hàng tại thời điểm thay đổi lãi suất; Lãi suất nợ quá hạn là 26,45%/năm, do các bên có thỏa thuận tại điểm 7 Điều 2 của Hợp đồng cấp tín dụng, cụ thể là 150% lãi suất trong hạn được tính theo quy định của Khế ước nhận nợ ngày 07/7/2011, trong đó lãi suất trong hạn là lãi suất trong hạn đã điều chỉnh theo quy định của Hợp đồng này tại thời điểm tính lãi suất nợ quá hạn. Quá trình giao dịch, ông N và bà Đ1 đã thanh toán cho Ngân hàng được số tiền gốc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và tiền lãi 75.681.763 đồng (Bảy mươi lăm triệu sáu trăm tám mươi ba ngàn bảy trăm sáu mươi ba đồng). Dư nợ tính đến ngày 26/9/2023 của ông N và bà Đ1 như sau: Nợ gốc: 0 đồng; Nợ lãi: 760.570.904 đồng; Tổng nợ: 760.570.904 đồng (Bảy trăm sáu mươi triệu năm trăm bảy mươi ngàn chín trăm lẻ bốn đồng).

Theo các tài liệu, chứng cứ Ngân hàng cung cấp nhằm chứng minh cho yêu cầu là có căn cứ là hợp pháp: Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 164/2011/HĐHM-CN.Tranoc ngày 07/7/2011, về nội dung và hình thức của hợp đồng thỏa mãn các điều kiện được quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 nên các bên có nghĩa vụ phải thực hiện. Ngân hàng Thương mại cổ phần

Đ2 là tổ chức tín dụng có chức năng cho vay và được Ngân hàng N2 xét duyệt. Theo đó, việc thỏa thuận lãi suất giữa các bên là không trái quy định pháp luật. Theo Ngân hàng, ông N và bà Đ1 vi phạm nghĩa vụ trả lãi theo Hợp đồng tín dụng nên cần buộc ông N và bà phải trả nợ lãi là 760.570.904 đồng (Tính đến ngày xét xử sơ thẩm 26/9/2023) là phù hợp.

Về tài sản đảm bảo: Để đảm bảo cho khoản vay, Ngân hàng với ông N và bà Đ1 ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 164/2011/HĐTC-CN.Tranoc ngày 06/07/12011 đối với: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 446 + 447 + 738 + 747, tờ bản đồ số 08, tổng diện tích 5.673 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Đ 028647, số vào sổ 01448 QSDĐ do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 02/06/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn N đứng tên. Đất tọa lạc tại Khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Vì vậy, trường hợp ông N và bà Đ1 không trả được nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Tại phiên toà, ông N thừa nhận và thống nhất trả nợ là 760.570.904 đồng. Trường hợp không trả được nợ, đồng ý giao tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 164/2011/HĐTC-CN.Tranoc ngày 06/07/12011 cho Ngân hàng phát mãi tài sản để thu hồi nợ.

Về trách nhiệm thanh toán:

Theo Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ2 cho rằng: Quá trình giao dịch, ông N và bà Đ1 đều trực tiếp ký kết Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 164/2011/HĐHM-CN.Tranoc cùng Khế ước nhận nợ ngày 07/7/2011, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 164/2011/HĐTC-CN.Tranoc ngày 06/07/12011, nên Ngân hàng yêu cầu trách nhiệm trả nợ chung của vợ chồng (trong thời kỳ hôn nhân) đối với ông N và bà Đ1. Vì vậy, cần buộc trách nhiệm của ông N và bà Đ1 đối với số tiền nợ lãi là 760.570.904 đồng (Bảy trăm sáu mươi triệu năm trăm bảy mươi ngàn chín trăm lẻ bốn đồng).

Trường hợp ông N và bà Đ1 không trả được nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 164/2011/HĐTC-CN.Tranoc ngày 06/07/12011 để thu hồi nợ. Trường hợp tài sản thế chấp không đủ tất toán thì ông N và bà Đ1 có trách nhiệm tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán.

* Xét yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn:

Nguyên đơn yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa 747, tờ bản đồ số 8, loại đất 2L, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01488 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 02/6/2004. Nguyên đơn cho

rằng, gia đình nguyên đơn đang sử dụng phần đất, ông N là người đứng tên giữ phần đất nhưng thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ2 thì gia đình nguyên đơn không biết và không có sự đồng ý của gia đình nguyên đơn.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ2 cho rằng Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 164/2011/HĐHM-CN.Tranoc cùng Khế ước nhận nợ ngày 07/7/2011, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 164/2011/HĐTC-CN.Tranoc ngày 06/07/2011 đã thực hiện đúng quy định pháp luật nên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ông N và bà Đ1 có vay tiền và có thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01448 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp vào ngày 02/6/2004 gồm các thửa đất 738, 446, 447, 747 do hộ ông N đứng tên. Các thành viên trong hộ ông N gồm bà Nguyễn Ngọc Đ1, anh Nguyễn Hùng C, anh Nguyễn Thanh H, anh Nguyễn Văn H1, anh Nguyễn Văn Hậu E và chị Nguyễn Thị Bích T đã ủy quyền cho ông N và bà Đ1 thế chấp quyền sử dụng đất. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 164/2011/HĐTC-CN.Tranoc ngày 06/7/2011 đã được công chứng chứng thực tại Văn phòng C1 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng T4, thành phố Cần Thơ ngày 07/07/2011 để bảo đảm khoản vay 300.000.000 đồng. Do đó, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã thực hiện theo đúng trình tự và thủ tục pháp luật quy định.

Nguyên đơn cho rằng, khi thế chấp phần đất tại thửa 747 cho Ngân hàng, ông N không cho gia đình nguyên đơn biết nên nguyên đơn không biết việc ông N đã thế chấp đất cho Ngân hàng. Bị đơn cũng thừa nhận không cho gia đình nguyên đơn và không cho Ngân hàng biết thửa 747 là do hộ ông N đứng tên giữ cho gia đình nguyên đơn nhưng khi nhân viên Ngân hàng xuống xác minh thì ông N có chỉ đất để thế chấp. Phía bị đơn không cho biết việc đứng tên giữ nên Ngân hàng căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ ông N để nhận thế chấp tài sản, hơn nữa phần đất tại thửa 747 là đất Lúa nên không thể xác định do ông N hay người khác đang canh tác, Ngân hàng nhận thế chấp phần đất tại thửa 747 là ngay tình và phù hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm: “Bên nhận bảo đảm ngay tình là bên nhận bảo đảm trong trường hợp không biết và không thể biết về việc bên bảo đảm không có quyền dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự”.

Do đó, yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn yêu cầu tuyên một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa 747 vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn cùng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc Đ1, anh Nguyễn Hùng C thống nhất: Sau khi ông N và bà Đ1 thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ2 thì ông N cùng các thành viên trong hộ gồm bà Nguyễn Ngọc Đ1, anh Nguyễn Hùng C, anh Nguyễn Thanh H, anh Nguyễn Văn H1, anh Nguyễn Văn Hậu E và chị Nguyễn Thị Bích T sẽ thực hiện việc tách quyền sử dụng đất tại thửa 747, diện tích 3.200m² (theo Bản trích đo địa chính số 350/TTKTTNMT ngày 19/4/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C) cho nguyên đơn đứng tên sử dụng. Đây là sự tự nguyện của các đương sự, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với việc bị đơn thừa nhận việc đứng tên giùm phần đất tại thửa 747 cho nguyên đơn nhưng lại thế chấp cho Ngân hàng để vay vốn mà không thông báo cho nguyên đơn nên xác định lỗi thuộc về phía bị đơn nếu gây thiệt hại cho nguyên đơn. Trường hợp thửa 747 bị phát mãi để thi hành án thì nguyên đơn được quyền yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại, nếu có phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết thành vụ án khác.

Từ những phân tích trên, thấy rằng: Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn về việc giải quyết vụ án là phù hợp. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận một phần. Yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ2 có cơ sở chấp nhận toàn bộ.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí trích đo địa chính: Nguyên đơn và Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ2 đã nộp tạm ứng các chi phí bao gồm: chi phí thẩm định, định giá tài sản là 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) và lệ phí trích đo địa chính là 4.400.000 đồng (Bốn triệu bốn trăm ngàn đồng).

Do yêu cầu của nguyên đơn và Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ2 đối với bị đơn được chấp nhận nên bị đơn có trách nhiệm hoàn lại cho nguyên đơn và Ngân hàng TMCP Đ2 số tiền này.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp. Do yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ2 không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Do yêu cầu yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ2 được chấp nhận toàn bộ nên ông N và bà Đ1 phải chịu án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ trả nợ theo quy định của pháp luật. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ2 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Tuy nhiên, ông N và bà Đ1 là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3, 9 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 92; Điều 147; Điều 156; Điều 157; Điều 158; Điều 164; Điều 165; Điều 166; Điều 227; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 166; Điều 715 và Điều 721 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điều 106 Luật đất đai năm 2003;

- Điều 91, Điều 94 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi, bổ sung năm 2017;

- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

- Nghị quyết số 326/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.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị D, chị Nguyễn Thị Thùy D1, anh Nguyễn Hoàng L và anh Nguyễn Hoàng L1.

Buộc ông Nguyễn Văn N và các thành viên trong hộ ông N gồm bà Nguyễn Ngọc Đ1, anh Nguyễn Hùng C, anh Nguyễn Thanh H, anh Nguyễn Văn H1, anh Nguyễn Văn Hậu E và chị Nguyễn Thị Bích T có trách nhiệm tách

quyền sử dụng đất sang tên cho bà Trần Thị D, chị Nguyễn Thị Thùy D1, anh Nguyễn Hoàng L và anh Nguyễn Hoàng L1 được toàn quyền sử dụng phần đất thuộc thửa 747, tờ bản đồ số 08, diện tích 3.200m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Đ 028647, số vào sổ 01448 QSDĐ do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 02/06/2004 do hộ ông Nguyễn Văn N đứng tên. Đất tọa lạc: Khu vực T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

- Bác yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 164/2011/HĐTC-CN.Tranoc ngày 06/7/2011 đối với thửa 747 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ2 với ông N và bà Đ1.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ2.

Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Ngọc Đ1 trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ2 số tiền 760.570.904 đồng (Bảy trăm sáu mươi triệu năm trăm bảy mươi ngàn chín trăm lẻ bốn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu 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 tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp ông N và bà Đ1 không trả được nợ, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ2 được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ, tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 164/2011/HĐTC-CN.Tranoc ngày 06/07/2011 đối với: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Đ 028647, số vào sổ 01448 QSDĐ do Ủy ban nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ cấp ngày 02/06/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn N đứng tên. Đất tọa lạc: Khu vực T, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Trường hợp tài sản thế chấp không đủ tất toán thì ông N và bà Đ1 có trách nhiệm tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ2 để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán.

Trường hợp thửa 747 bị phát mãi để thi hành án thì nguyên đơn được quyền yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại, nếu có phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết thành vụ án khác.

- Về thời gian thực hiện việc tách quyền sử dụng đất sang tên cho nguyên đơn như sau: Sau khi ông N và bà Đ1 thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ2 thì ông N cùng các thành viên trong hộ gồm bà Nguyễn Ngọc Đ1, anh Nguyễn Hùng C, anh Nguyễn Thanh H, anh Nguyễn Văn H1, anh Nguyễn Văn Hậu E và chị Nguyễn Thị Bích T có trách nhiệm tách quyền sử dụng đất

phần đất tại thửa 747, diện tích 3.200m² (theo Bản trích đo địa chính số 350/TTKTTNMT ngày 19/4/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C) cho bà Trần Thị D, chị Nguyễn Thị Thùy D1, anh Nguyễn Hoàng L và anh Nguyễn Hoàng L1 được toàn quyền sử dụng.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký và điều chỉnh diện tích sử dụng và thực hiện các trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

(Gửi kèm Bản trích đo địa chính số 350/TTKTTNMT ngày 19/4/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn được nhận lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 011588 ngày 24/3/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn.

Nguyên đơn phải nộp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), khấu trừ tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0003693 ngày 12/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn thành án phí (Công nhận nguyên đơn đã nộp xong).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ2 được nhận lại số tiền 26.415.000 đồng (Hai mươi sáu triệu bốn trăm mười lăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 011726 ngày 29/9/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn.

Ông N và bà Đ1 là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định pháp luật.

- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí trích đo địa chính: Bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền 4.400.000 đồng (Bốn triệu bốn trăm ngàn đồng) và trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ2 số tiền 4.400.000 đồng (Bốn triệu bốn trăm ngàn đồng).

- Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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 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 HỘI THẨM NHÂN DÂN

**THẨM PHÁN
- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Ngô Minh Thi

Võ Tự Trị

Lê Thị Thúy Hằng

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND Q. Ô Môn;
- Chi cục THADS Q. Ô Môn;
- TAND TP. Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thúy Hằng