TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 9 – CM**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự D – Hạnh phúc**

Bản án số: 74/2025/DS-ST
Ngày: 25/9/2025
(V/v *Tranh chấp hợp đồng tín dụng*)

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 – CM

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Trương Hồng Diễm**

Các Hội thẩm nhân dân: **Ông Trần Thanh Tuấn và ông Trần Văn Phước**

Thư ký phiên tòa: Ông Tô Hoàng Kha – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 9 – CM.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 – CM tham gia phiên tòa: Ông Danh Đạt, Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 9 – CM xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 226/2023/TLST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 136/2025/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2025 giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần KL

Địa chỉ: số 40 – 42 – 44 Phạm Hồng Thái, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc Minh – Chức vụ Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tô Ngã Vang Châu – Chuyên viên chính xử lý nợ khu vực – Phòng xử lý nợ Ngân hàng TMCP KL và Ông Huỳnh Minh Đạt – Chuyên viên xử lý nợ thẻ và tài chính vi mô – Phòng xử lý nợ Ngân hàng TMCP KL (Theo Quyết định ủy quyền số 2325/QĐ-NHKL ngày 19/8/2024).

Bị đơn: Ông Phan Văn Nh, sinh năm 1947

Bà Lê Thị B, sinh năm 1948

Địa chỉ: ấp Ng, xã NQ, tỉnh CM

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Phan Thị D, sinh năm 1948

Địa chỉ: ấp Ng, xã NQ, tỉnh CM

Anh Phan Văn V, sinh năm 1982

Địa chỉ: ấp Ng, xã NQ, tỉnh CM

Chị Nguyễn Thị A, sinh năm 1982

Địa chỉ: ấp Ng, xã NQ, tỉnh CM

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Phan Văn Nh: Bà Trịnh Hồng Nh – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh CM.

(Đại diện Ngân hàng, ông Nh và bà Nh có mặt; Bà B, bà D, anh V và chị A vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 18/10/2023, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP KL (gọi tắt là Ngân hàng) trình bày: Vào ngày 17/01/2022 vợ chồng ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B có vay của Ngân hàng số tiền gốc là 330.000.000 đồng, thời gian vay là 6 tháng, lãi suất tại thời điểm vay là 11,1%/năm, lãi suất quá hạn là 150%, lãi suất chậm trả là 10%/năm, hình thức thanh toán: Lãi trả hàng quý, gốc trả cuối kì, mục đích vay là bổ sung V nông nghiệp. Để đảm bảo cho khoản vay này vợ chồng tôi có thế chấp quyền sử dụng đất số E0141224 D Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân cấp ngày 02/01/1996 thửa đất số 0012, 0211, tờ bản đồ số 19, diện tích 12.100m^2, mục đích sử dụng: đất thổ cư 300m^2, lập vườn 1.700m^2, đất trồng lúa 10.100m^2 tọa lạc tại ấp Ng, xã NQ, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu. Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên đã được UBND xã NQ chứng thực vào ngày 18/01/2022 và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 18/01/2022 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hồng Dân theo đúng quy định pháp luật. Kể từ ngày vay đến nay ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B chưa thanh toán đầy đủ và đúng hạn lãi cho Ngân hàng nên vi phạm Hợp đồng tín dụng.

Nay Ngân hàng TMCP KL yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B cùng có nghĩa vụ giao trả cho Ngân hàng số tiền là 495.392.951 đồng (trong đó số tiền gốc là 330.000.000 đồng, lãi trong hạn là 11.239.890 đồng, lãi phạt chậm trả lãi là 3.016.678 đồng, lãi quá hạn là 151.136.383 đồng) tạm tính đến ngày 25/9/2025. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử 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 mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng..

Trường hợp ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên bán đấu giá tài sản theo Hợp đồng thế chấp số 004/22/HĐTC-BĐS/0202-7825 ngày 17/01/2022 để thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn ông Phan Văn Nh trình bày: Vào ngày 17/01/2022 vợ chồng ông có vay của Ngân hàng số tiền gốc là 330.000.000 đồng, thời gian vay là 6 tháng, lãi suất tại thời điểm vay là 11,1%/năm, lãi suất quá hạn là 150%, lãi suất chậm trả là 10%/năm, hình thức thanh toán: Lãi trả hàng quý, gốc trả cuối kì, mục đích vay là bổ sung V nông nghiệp. Để đảm bảo cho khoản vay này vợ chồng tôi có thế chấp quyền sử dụng đất số E0141224 D Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân cấp ngày 02/01/1996 thửa đất số 0012, 0211, tờ bản đồ số 19, diện tích 12.100m^2, mục đích sử dụng: đất thổ cư 300m^2, lập vườn 1.700m^2, đất trồng lúa 10.100m^2 tọa lạc tại ấp Ng, xã NQ, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu. D làm ăn thất bại nên ông không có khả năng thanh toán trả nợ cho Ngân hàng TMCP KL. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông và bà Lê Thị B cùng có nghĩa vụ thanh toán trả cho Ngân hàng số tiền là 495.392.951 đồng (trong đó số tiền gốc là 330.000.000 đồng, lãi trong hạn là 11.239.890 đồng, lãi phạt chậm trả lãi là 3.016.678 đồng, lãi quá hạn là 151.136.383 đồng) tạm tính đến ngày 25/9/2025 và tiền nợ lãi phát sinh từ ngày 26/9/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ vay theo lãi suất quy định tại hợp đồng đã ký kết thì ông đồng ý trả nhưng D hoàn cảnh khó khăn nên ông xin

Ngân hàng giảm lãi suất cho ông, còn số tiền gốc ông sẽ thanh toán trả thành nhiều lần. Ông yêu cầu có phát mãi thì phát mãi đất nhà ở và lập vườn nhưng theo giá thị trường chứ không phải giá Nhà nước quy định. Vào năm 1992 ông có sang cho bà Phan Thị D phần đất trồng lúa diện tích 6 công tầm cấy, tọa lạc tại ấp Ng, xã NQ, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp Ng, xã NQ, tỉnh CM) với giá 1 cây vàng 24k/01 công x 6 công = 6 cây vàng 24k. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay, ông đã nhận đủ 6 cây vàng 24k của bà D, ông cũng đã giao đất cho bà D sử dụng cho đến nay. D thời điểm chuyển nhượng đất cho bà D thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông đã thế chấp vay tiền Ngân hàng nên không thể làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà D được. Nay bà D yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Phan Thị D thì ông đồng ý. Nếu trường hợp Tòa án vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà D thì ông yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật. Đối với diện tích căn nhà ông đã cho người con trai là Phan Văn V vào năm 2003 nhưng chưa làm thủ tục tặng cho nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện ông vẫn còn đang đứng tên hiện đang thế chấp vay tiền Ngân hàng. Nay phần đất này nếu Ngân hàng phát mãi thì ông xin lấy phần đất khác cho con ông làm chỗ ở.

Bị đơn bà Lê Thị B trình bày: Bà là vợ của ông Phan Văn Nh, trước đây bà có vay tiền của Ngân hàng cho con bà làm ăn nhưng thất bại. Bản thân bà hiện nay bị bệnh lúc nhớ lúc quên nên bà không nhớ việc vay tiền cụ thể như thế nào. Mọi vấn đề vay tiền của Ngân hàng thì bà đồng ý theo ý kiến của ông Nh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị D trình bày: Vào năm 1992 bà có nhận chuyển nhượng của ông Phan Văn Nh phần đất trồng lúa diện tích 6 công tầm cấy, tọa lạc tại ấp Ng, xã NQ, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp Ng, xã NQ, tỉnh CM) với giá 1 cây vàng 24k/01 công x 6 công = 6 cây vàng 24k. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay, bà đã giao đủ vàng cho ông Nh, ông Nh cũng đã giao đất cho bà sử dụng cho đến nay. Sau khi nhận đất xong thì bà có nhiều lần đòi ông Nh phải chuyển tên cho bà nhưng ông Nh cứ hứa nói là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã vay ngân hàng nên không thể làm thủ tục chuyển quyền cho bà. Sau đó cho đến nay thì bà cũng nhiều lần đòi ông Nh giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà để bà làm thủ tục chuyển tên nhưng ông Nh không đưa, gần đây thì bà mới biết là ông Nh đã thế chấp vay tiền của Ngân hàng TMCP KL. Nay Ngân hàng TMCP khởi kiện yêu cầu ông Nh trả tiền vay thì bà không có ý kiến gì, nhưng bà không đồng ý việc Ngân hàng phát mãi tài sản này vì phần đất này bà đã nhận chuyển nhượng từ năm 1992. Bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1992 giữa bà và ông Nh. Nếu trường hợp Tòa án vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà và ông Phan Văn Nh thì bà yêu cầu ông Nh phải có nghĩa vụ giao trả cho bà số vàng bà đã chuyển nhượng đất của ông Nh là 6 cây vàng 24k. Bà không yêu cầu bồi thường thiệt hại D hợp đồng vi phạm. Ngoài ra bà không có yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phan Văn V trình bày: Vào năm 2003 cha anh là ông Phan Văn Nh có cho vợ chồng anh 1 phần đất để cất nhà ở (nằm trong một phần diện tích đất hiện nay ông Nh đang thế chấp vay tiền Ngân hàng TMCP KL), diện tích đất cha anh cho có diện tích ngang 6,8m dài 12,1m, tọa

lạc tại ấp Ng, xã NQ, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp Ng, xã NQ, tỉnh CM). Tuy nhiên, việc tặng cho chỉ nói miệng chứ không có làm giấy tờ, phần đất này hiện nay cha anh vẫn còn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên phần đất này hiện nay có 01 căn nhà ngang 6,8m dài 12,1m kiến trúc nền lát gạch men, mái lợp tôn xi măng và tôn lạnh, vách thiếc, đòn tay kẽm, căn nhà này hiện nay anh và vợ anh là Nguyễn Thị Ái đang ở. Khi cha anh đi vay tiền cho anh trai anh là Phan Văn Mộng để ông Mộng lấy V làm ăn, thì ông Mộng có năn nỉ vợ chồng anh ký tên vào giấy tờ để cho cha anh được vay tiền (D lúc đó có căn nhà của anh trên phần đất) D thấy anh em trong gia đình nên vợ chồng anh mới đồng ý. Nay Ngân hàng TMCP KL khởi kiện yêu cầu ông Nh trả tiền vay thì anh không có ý kiến gì. Đối với yêu cầu phát mãi tài sản của Ngân hàng TMCP KL trong đó có diện tích đất gắn liền với căn nhà của anh thì anh yêu cầu Tòa án xem xét cho anh được tiếp tục ở trên phần đất này, D hiện nay anh không còn chỗ ở nào khác, bản thân anh bị bệnh gan đã lâu điều trị chi phí rất cao, thu nhập hàng ngày của gia đình anh chỉ nhờ vào việc anh đi làm thuê làm mướn hàng ngày. Nếu trường hợp có phát mãi tài sản thì anh xin mua lại với giá rẻ để được ở phần đất này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị A trình bày: Chị là vợ của anh Phan Văn V, hiện anh và ông V đang ở trên phần đất gắn liền căn nhà mà trước đây cha chồng chị là ông Phan Văn Nh đã cho nhưng chưa làm thủ tục theo quy định pháp luật. Chị thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông Phan Văn V. Chị yêu cầu Tòa án xem xét quyền lợi của vợ chồng chị.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Phan Văn Nh trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của ông Phan Văn Nh. Bà yêu cầu Ngân hàng xem xét giảm lãi cho ông Phan Văn Nh D ông Nh đã lớn tuổi, sức khỏe yếu, kinh tế hiện nay rất khó khăn. Ngoài phần đất đã thế chấp vay tiền của Ngân hàng thì hiện nay ông Nh không có phần đất nào khác để ở.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – CM tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, của nguyên đơn, bị đơn ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B là đúng quy định pháp luật; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phan Văn V, chị Nguyễn Thị Ái và bà Phan Thị D chưa chấp hành nghiêm theo giấy triệu tập của Tòa án.

Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhập toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần KL đối với ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng. Buộc ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B cùng có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần KL số tiền là 495.392.951 đồng (trong đó số tiền gốc là 330.000.000 đồng, lãi trong hạn là 11.239.890 đồng, lãi phạt chậm trả lãi là 3.016.678 đồng, lãi quá hạn là 151.136.383 đồng) tạm tính đến ngày 25/9/2025. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử 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 mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Nếu trường hợp ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B không có khả năng

trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ theo quy định pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Phan Thị D về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1992 giữa ông Phan Văn Nh và bà Phan Thị D, phần đất tọa lạc tại ấp Ng, xã NQ, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp Ng, xã NQ, tỉnh CM).

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1992 giữa ông Phan Văn Nh và bà Phan Thị D. Buộc bà Phan Thị D thu hoạch lúa để giao trả đất cho ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B để thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng. Buộc ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B có nghãi vụ giao trả cho bà Phan Thị D 60 chỉ vàng 24k (quy ra tiền tại thời điểm xét xử): 60 chỉ vàng x giá vàng ngày 25/9/2025 là 11.150.000 đồng/chỉ = 669.000.000 đồng, buộc bà D giao trả diện tích đất qua đo đạc thực tế là 8718,1m^2, nằm trong thửa 211, tờ bản đồ số 19 D ông Phan Văn Nh đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc anh Phan Văn V và chị Nguyễn Thị Ái có nghĩa vụ tháo dỡ căn nhà và các công trình kiến trúc khác có trên phần đất để giao trả cho ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B để thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng. Anh Phan Văn V và chị Nguyễn Thị A được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng đối với diện tích đất đã buộc giao trả cho ông Nh và bà B theo quy định pháp luật.

Về án phí có giá ngạch: Miễn toàn bộ án phí cho ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B D ông Nh và bà B là người cao tuổi thuộc đối tượng và có đơn xin miễn.

Về án phí không có giá ngạch: Miễn toàn bộ án phí cho bà Phan Thị D, D bà D là người cao tuổi thuộc đối tượng và có đơn xin miễn.

Về cho phí tố tụng: Buộc ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần KL đối với ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng; Bị đơn ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B có hộ khẩu thường trú tại huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu (nay là xã NQ, tỉnh CM), căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – CM).

Bà Lê Thị B có đơn yêu cầu được vắng mặt tại phiên tòa xét xử sơ thẩm. Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà Lê Thị B.

Anh Phan Văn V, bà Phan Thị D và chị Nguyễn Thị A đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm, nhưng anh Phan V,

chị Nguyễn Thị A và bà Phan Thị D vẫn vắng mặt mà không có lý D chính đáng. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với anh V, bà D và chị A.

[2] Về nội dung vụ án: Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định việc giao dịch vay tiền giữa Ngân hàng với ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B là hoàn toàn có xảy ra trên thực tế. Điều này đã được các đương sự thống nhất thừa nhận trong quá trình tố tụng. Căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử công nhận đây là sự thật, các đương sự không cần phải có nghĩa vụ chứng minh. Xét thấy yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần KL là phù hợp với quy định tại Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng nên Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B, buộc ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B cùng có nghĩa vụ giao trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần KL số tiền là 495.392.951 đồng (trong đó số tiền gốc là 330.000.000 đồng, lãi trong hạn là 11.239.890 đồng, lãi phạt chậm trả lãi là 3.016.678 đồng, lãi quá hạn là 151.136.383 đồng) tạm tính đến ngày 25/9/2025. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử 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 mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

[2.1] Xét yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp trong trường hợp ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B không thanh toán được nợ cho Ngân hàng: Trong quá trình chuẩn bị xét xử, Ngân hàng có cung cấp hợp đồng thế chấp Hợp đồng thế chấp số 004/22/HĐTC-BĐS/0202-7825 ngày 17/01/2022 của ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B đã được chứng thực tại UBND xã NQ, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu, các tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất diện tích 12100 m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất toạ lạc tại ấp Ng, xã NQ, huyện HD, tỉnh BL theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: E0141224 D Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân cấp ngày 02/01/1996 cho ông Phan Văn Nh.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/5/2024, các phần đất tranh chấp có kích thước, vị trí và hiện trạng như sau:

Cạnh hướng Đông giáp phần đất của Phan Văn Phúc cạnh dài 38,4m

Cạnh hướng Tây giáp phần đất bà Lê Thị Thủy cạnh dài 34,3m

Cạnh hướng Nam giáp phần đất của bà Lê Thị Thủy cạnh dài 238,2m

Cạnh hướng Bắc giáp phần đất của ông Phan Văn Nho cạnh dài 214,5m + 8,2m + 15,5m.

Tại mãnh trích đo địa chính số 09-2024 và phụ chú kèm theo mãnh trích đo, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HD xác định:

Diện tích 8718,1m^2: Nằm trong thửa 211, tờ bản đồ số 19 D ông Phan Văn Nh đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Theo hồ sơ địa chính xã NQ thành lập năm 1993). Nằm trong một phần thửa số 1080 tờ bản đồ số 3 D ông Phan Văn Nh đứng tên trên sổ mục kê và chưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

cho đối tượng nào (Theo hồ sơ địa chính xã NQ thành lập năm 2009). Diện tích đất nêu trên hiện bà Phan Thị D đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Diện tích đất tranh chấp thứ 2:

Cạnh hướng Đông giáp Kênh Lái Viết cạnh dài 20,55m

Cạnh hướng Tây giáp phần đất của ông Phan Văn Út và ông Trần Văn Thế cạnh dài 28,35m + 8,60m

Cạnh hướng Nam giáp phần đất của ông Phan Văn Út cạnh dài 34m + 14,3m + 50,90m

Cạnh hướng Bắc giáp phần đất của ông Huỳnh Văn Liêm cạnh dài 81,35m

Tại mãnh trích đo địa chính số 09-2024 và phụ chú kèm theo mãnh trích đo, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hồng Dân xác định:

Diện tích 2220,2m^2: Nằm trong thửa 12, tờ bản đồ số 19 D ông Phan Văn Nh đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Theo hồ sơ địa chính xã NQ thành lập năm 1993). Nằm trong một phần thửa số 36 và 37 tờ bản đồ số 28 D ông Phan Văn Nh đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứn nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào (Theo hồ sơ địa chính xã NH thành lập năm 2009).

Trong đó có diện tích 487,8m^2 nằm trong một phần thửa số 11 tờ bản đồ số 19 D ông Phan Văn Nh đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Theo hồ sơ địa chính xã NQ thành lập năm 1993).

Cạnh hướng Đông giáp phần đất của ông Phan Văn Út cạnh dài 14,30m

Cạnh hướng Tây giáp phần đất của ông Phan Văn Út cạnh dài 14,30m

Cạnh hướng Nam giáp phần đất của ông Phan Văn Út cạnh dài 34,0m

Cạnh hướng Bắc giáp phần đất của ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B cạnh dài 34,20m.

Trên phần đất có 01 căn nhà ngang 7m dài 20m nền lát gạch tàu, vách xây tường, đòn tay dầu, khung sườn bê tông cốt thép, mái lợp tôn xi măng; 01 mái che trước ngang 6,8m dài 20m nền lát gạch tàu, mái lợp tôn xi măng, đòn tay kẽm, vách xây tường 10 cao 1.0m; 19 cây bưởi cho trái, 7 cây dừa cho trái, 40 cây chuối cho trái, 22 cây chuối chưa cho trái. Căn nhà và các tài sản này hiện ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B đang ở và quản lý.

01 căn nhà ngang 6,8m dài 12,1m nền lát gạch men,vách thiếc, đòn tay kẽm, mái lợp tôn xi măng và tôn lạnh hiện anh Phan Văn V và chị Nguyễn Thị Ái đang ở.

Tuy nhiên, qua đo đạc thực tế các phần đất có diện tích là 10938,3 m^2. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng yêu cầu nếu trường hợp có phát mãi tài sản thế chấp của ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B thì Ngân hàng yêu cầu phát mãi theo diện tích đo đạc thực tế. Đối với diện tích qua đo đạc thực tế là 487,8m^2 nằm trong một phần thửa số 11 tờ bản đồ số 19 D ông Phan Văn Nh đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ngân hàng không yêu cầu xem xét vì diện tích đất này không nằm trong diện tích đất thế chấp của ông Nh.

Xét thấy, các tài sản thế chấp này được lập thành Hợp đồng thế chấp số 004/22/HĐTC-BĐS/0202-7825 ngày 17/01/2022 đã được công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định đã được công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định. Trong đó, các bên cùng thống nhất về việc thế chấp các tài sản để bảo đảm thực hiện cho toàn bộ nghĩa vụ thanh toán trả nợ vay của ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B tại Ngân hàng. Xét thấy, việc ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B thế chấp các tài sản để vay tiền của Ngân hàng TMCP KL có làm hợp đồng thế chấp đã được Ủy ban nhân dân xã NQ, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu chứng thực. D đó, việc ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B thế chấp các tài sản để vay tiền của Ngân hàng là đúng với quy định pháp luật, ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B cũng thừa nhận có thế chấp các tài sản để vay tiền của Ngân hàng. D đó, để đảm bảo cho việc thu hồi nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi các tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định.

[2.2] Đối với yêu cầu độc lập của bà Phan Thị D về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị D và ông Phan Văn Nh năm 1992: Qua đo đạc thực tế phần đất có diện tích 8718,1m^2: Nằm trong thửa 211, tờ bản đồ số 19 D ông Phan Văn Nh đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Theo hồ sơ địa chính xã NQ thành lập năm 1993). Nằm trong một phần thửa số 1080 tờ bản đồ số 3 D ông Phan Văn Nh đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Theo hồ sơ địa chính xã NQ thành lập năm 1993). Diện tích đất nêu trên hiện bà Phan Thị D đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Xét về hình thức của hợp đồng: Theo quy định pháp luật hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành hợp đồng theo mẫu quy định và phải được công chứng, chứng thực, trong quá trình chuẩn bị xét xử cũng như tại phiên tòa hôm nay bà Phan Thị D và ông Phan Văn Nh không có cung cấp được giấy chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, bà D và ông Nh thừa nhận việc chuyển nhượng đất chỉ xác lập giấy tay với nhau là chưa tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng. Mặt khác, tại thời điểm ông Nh chuyển nhượng phần diện tích đất trên cho bà D vào năm 1992 thì ông Nh chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Ông Nh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 02/01/1996). Khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Nh không làm thủ tục chuyển quyền cho bà D mà lại thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên theo hợp đồng thế chấp số 004/22/HĐTC-BĐS/0202-7825 ngày 17/01/2022 để đảm bảo cho khoản nợ vay của ông bà đối với Ngân hàng. Việc Ngân hàng với ông Nh và bà B ký kết hợp đồng thế chấp được xác lập trên cơ sở tự nguyện và đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật về giao dịch bảo đảm. Cho nên, việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nh và bà D là chưa phù hợp với quy định của pháp luật nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nh và bà D, mà có cơ sở tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại giấy viết tay năm 1992 giữa ông Phan Văn Nh và bà Phan Thị D bị vô hiệu.

Đối với hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, ai nhận tiền thì trả lại tiền, ai nhận đất trả lại đất. Trong vụ án này, ông Nh và bà B đã nhận của bà D 60 chỉ vàng 24k, bà D đã nhận của ông D diện tích đất qua đo đạc thực tế 8718,1m^2, nằm trong thửa 211, tờ bản đồ số 19 D ông Phan Văn Nh đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên buộc ông Nh và bà B có nghĩa vụ giao trả cho bà D 60 chỉ 24k. Trong quá trình chuẩn bị xét xử bà D chỉ yêu cầu ông Nh giao trả 60 chỉ vàng 24k, nên ghi nhận sự tự nguyện này của bà D, buộc ông Nh và bà B cùng có trách nhiệm trả cho bà D 60 chỉ vàng 24k. Tuy nhiên, căn cứ vào Điều 19 của Nghị định số 24/2012/NĐ-CP ngày 03/4/2012 về quản lý hoạt động kinh Danh vàng thì sử dụng vàng làm phương tiện thanh toán là hành vi vi phạm, nên quy đổi 60 chỉ vàng 24k thành tiền Việt Nam đồng (60 chỉ vàng x giá vàng ngày 25/9/2025 là 11.150.000 đồng/chỉ = 669.000.000 đồng), buộc bà D giao trả diện tích đất qua đo đạc thực tế là 8718,1m^2, nằm trong thửa 211, tờ bản đồ số 19 D ông Phan Văn Nh đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

D các đương sự không có yêu cầu giải quyết hậu quả bồi thường thiệt hại D hợp đồng vô hiệu, nên căn cứ Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 không xem xét giải quyết, các đương sự có quyền yêu cầu giải quyết trong vụ án khác.

[2.3] Đối với phần đất thế chấp hiện có 01 căn nhà ngang 6,8m dài 12,1m nền lát gạch men,vách thiếc, đòn tay kẽm, mái lợp tôn xi măng và tôn lạnh hiện anh Phan Văn V và chị Nguyễn Thị Ái đang ở: Nguồn gốc phần đất này là D ông Phan Văn Nh tặng cho con là anh Phan Văn V, việc tặng cho không có làm giấy tờ, hiện ông Phan Văn Nh hiện vẫn còn đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang thế chấp vay tiền Ngân hàng. Anh V và chị Ái thừa nhận khi Ngân hàng cho ông Nh vay tiền có đi thẩm định tài sản cho vay và anh V, chị Ái có ký tên vào biên bản thẩm định tài sản đồng ý cho ông Nh vay V. Như nhận định hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và ông Nh đúng quy định pháp luật, Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp nên cần buộc anh V và chị A tháo dỡ kiến trúc căn nhà có trên phần đất thế chấp để giao trả đất cho ông Nh để ông Nh thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng. Đối với yêu cầu của anh V về việc được mua lại phần đất với giá rẻ thì giữa anh V và Ngân hàng tự thỏa thuận trong giai đoạn Thi hành án.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 450.000 đồng buộc ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B phải chịu, Ngân hàng thương mại cổ phần KL đã tạm dự nộp 5.000.000 đồng và đã chi số tiền 450.000 đồng, buộc ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B cùng có nghĩa vụ giao trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần KL số tiền 450.000 đồng. Hoàn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần KL số tiền chi phí tố tụng còn lại là 4.550.000 đồng tại Tòa án.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ngân hàng thương mại cổ phần KL không phải chịu. Ngân hàng thương mại cổ phần KL đã tạm dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 10.020.000 đồng ngày 07/12/2023 theo biên lai thu số 0007409 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân (nay là Phòng Thi hành án dân sự

khu vực 9 – CM) được nhận lại đủ. Buộc ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B cùng nộp số tiền án phí là 23.815.700 đồng. Tuy nhiên, D ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B là người cao tuổi thuộc đối tượng được miễn án phí và có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí cho ông Nh và bà B.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Buộc bà Phan Thị D phải nộp 300.000 đồng. Tuy nhiên, D bà Phan Thị D là người cao tuổi thuộc đối tượng được miễn án phí và có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí cho bà Phan Thị D.

[6] Quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là phù hợp, được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ vào các Điều 131, 295, 297, 298, 317, 318, 319, 401, 463 và 466 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017;

Căn cứ vào 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;

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần KL đối với ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B về việc tranh hợp đồng tín dụng.

2/. Buộc ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B cùng có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần KL số tiền là 495.392.951 đồng (trong đó số tiền gốc là 330.000.000 đồng, lãi trong hạn là 11.239.890 đồng, lãi phạt chậm trả lãi là 3.016.678 đồng, lãi quá hạn là 151.136.383 đồng) tạm tính đến ngày 25/9/2025. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử 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 mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

3/. Ngân hàng thương mại cổ phần KL có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 004/22/HĐTC-BĐS/0202-7825 ngày 17/01/2022 của ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B đã được chứng thực tại UBND xã NQ, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu, các tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất diện tích qua đo đạc thực tế là 10450,5 m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất toạ lạc tại ấp Ng, xã NQ, tỉnh CM và ấp Ninh An, xã Hồng Dân, tỉnh CM theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất số: E0141224 D Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân cấp ngày 02/01/1996 cho ông Phan Văn Nh.

4/. Không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phan Thị D đối với ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1992 giữa ông Phan Văn Nh và bà Phan Thị D là vô hiệu. Buộc bà Phan Thị D có nghĩa vụ thu hoạch lúa có trên phần đất để giao trả phần đất thửa số 211 tờ bản đồ số 10 có diện tích 8718,1m^2, phần đất tọa lạc tại ấp Ng, xã NQ, tỉnh CM cho ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B. Phần đất qua đo đạc thực tế có kích thước, vị trí và hiện trạng như sau:

Cạnh hướng Đông giáp phần đất của Phan Văn Phúc cạnh dài 38,4m

Cạnh hướng Tây giáp phần đất bà Lê Thị Thủy cạnh dài 34,3m

Cạnh hướng Nam giáp phần đất của bà Lê Thị Thủy cạnh dài 238,2m

Cạnh hướng Bắc giáp phần đất của ông Phan Văn Nho cạnh dài 214,5m + 8,2m + 15,5m.

Buộc ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B cùng có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thị D số tiền 669.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ Luật dân sự năm 2015.

5/. Buộc anh Phan Văn V và chị Nguyễn Thị Ái có nghĩa vụ tháo dỡ di dời kiến trúc căn nhà ngang 6,8m dài 12,1m nền lát gạch men,vách thiếc, đòn tay kẽm, mái lợp tôn xi măng và tôn lạnh để giao trả phần đất cho ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B.

Anh Phan Văn V và chị Nguyễn Thị Ái có quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

6/. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 450.000 đồng buộc ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B phải chịu, Ngân hàng thương mại cổ phần KL đã tạm dự nộp 5.000.000 đồng và đã chi số tiền 450.000 đồng, buộc ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B cùng có nghĩa vụ giao trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần KL số tiền 450.000 đồng. Hoàn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần KL số tiền chi phí tố tụng còn lại là 4.550.000 đồng tại Tòa án.

7/. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ngân hàng thương mại cổ phần KL không phải chịu. Ngân hàng thương mại cổ phần KL đã tạm dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 10.020.000 đồng ngày 07/12/2023 theo biên lai thu số 0007409 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – CM) được nhận lại đủ. Buộc ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B cùng nộp số tiền án phí là 23.815.700 đồng. Tuy nhiên, D ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị B là người cao tuổi thuộc đối tượng được miễn án phí và có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí cho ông Nh và bà B.

8/. Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Buộc bà Phan Thị D phải nộp 300.000 đồng. Tuy nhiên, D bà Phan Thị D là người cao tuổi thuộc đối tượng được miễn án phí và có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí cho bà Phan Thị D.

9/. 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 6,7a,7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

10/. Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- TAND tỉnh CM;
- VKSND Khu vực 9 – CM;
- Phòng THADS Khu vực 9 – CM;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án;

Trương Hồng Diễm