

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẦN VĂN THỜI
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 203/2024/DS-ST

Ngày 15-7-2024

V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
Tranh chấp thực hiện nghĩa vụ
của người chết lại, Tranh chấp
hợp đồng chuyển nhượng QSD đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lâm Thành Quang**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Hồ Quang Minh**

2. Ông **Nguyễn Việt Thắng**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Huỳnh Hiếu Nghĩa** – Thư ký viên, Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà **Trần Hồng Cẩm** - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 543/2023/TLST-DS ngày 07 tháng 7 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, Tranh chấp thực hiện nghĩa vụ của người chết để lại, Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 219/2024/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N1.

Địa chỉ trụ sở: Số B đường L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Toàn V**, Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền: Ông **Nguyễn Văn T**, Chức vụ: Trưởng phòng Tổng hợp A Chi nhánh tỉnh C.

Phụ trách điều hành **Ngân hàng N1 Chi nhánh huyện T, tỉnh Cà Mau**. Địa chỉ: Khóm I, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người được uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông **Châu Đông D** (Có mặt).

Chức vụ: Trưởng phòng Phòng Kế hoạch kinh doanh Ngân hàng N1 Chi nhánh huyện T, tỉnh Cà Mau.

2. Bị đơn:

Bà **Đặng Thị C**, sinh năm 1955 (Có mặt).

Anh **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1979 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp R, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau.

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

Ông **Mạc Văn Ú**, sinh năm 1973 (Có mặt).

Anh **Nguyễn Văn T1**, sinh năm 1971 và chị **Nguyễn Thị C1**, sinh năm 1973 (vợ anh T1 – Vắng mặt).

Anh **Nguyễn Văn V1**, sinh năm 1975 và chị **Lê Thị P**, sinh năm 1977 (vợ anh V1 – Vắng mặt).

Chị **Nguyễn Cẩm H**, sinh năm 1981 (Vắng mặt).

Chị **Nguyễn Mỹ L1**, sinh năm 1987 (Vắng mặt).

Chị **Nguyễn Cẩm L2**, sinh năm 1984 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp R, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn **Ngân hàng N1** trình bày:

Ngân hàng với ông Nguyễn Văn D1 có lập Hợp đồng tín dụng số 7504-LAV-201607130/HĐTD ngày 22/12/2016.

Theo đó: Phương thức cho vay: Theo hạn mức tín dụng, mức dư nợ cao nhất: 200 triệu đồng, số tiền vay cụ thể được tính cho từng nhận nợ và được theo dõi tại phụ lục hợp đồng hoặc giấy nhận nợ kèm theo hợp đồng này, mục đích sử dụng tiền vay: Nuôi trồng thủy sản, trồng lúa và chăn nuôi, mức lãi suất: Được quy định cụ thể trên giấy nhận nợ từng lần. Thời hạn của hạn mức tín dụng: 36 tháng, kể từ ngày 22/12/2016. Ngày nhận tiền vay lần đầu là: Cụ thể trên giấy nhận nợ (kỳ hạn trả nợ thực hiện theo phụ lục kèm theo hoặc theo từng giấy nhận nợ. Giấy nhận nợ ngày 22/12/2016 số tiền 146 triệu đồng, tổng dư nợ cấp tín dụng của hợp đồng tín dụng nêu trên là 146 triệu đồng.

Để bảo đảm cho khoản vay, ông D1 có thế chấp phần đất diện tích 17.760 m², thửa đất số 0302, 0352, 0465, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp R, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau, theo Hợp đồng thế chấp số LA 254/HĐTC ngày 03/9/2015.

Tính đến ngày 15/7/2024, tổng dư nợ gốc và lãi của ông D1 là 274.483.389 đồng (gốc 146 triệu đồng, lãi 128.483.389 đồng).

Do ông Nguyễn Văn D1 đã chết, Ngân hàng đã nhiều lần làm việc trực tiếp và có văn bản yêu cầu vợ và con của ông D1 thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng đến nay không thực hiện.

Nay, Ngân hàng khởi kiện như sau: Buộc bà C, anh L, anh T1, anh V1, chị H, chị L1, chị L2 phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng tiền gốc và lãi tính đến ngày 15/7/2024, tổng dư nợ gốc và lãi của ông D1 là 274.483.389 đồng (gốc 146 triệu đồng, lãi 128.483.389 đồng). Bà C, anh L, anh T1, anh V1, chị H, chị L1, chị L2 còn phải trả lãi sau ngày 12/10/2023 cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Trường hợp, bà C, anh L, anh T1, anh V1, chị H, chị L1, chị L2 không trả đủ số tiền như đã yêu cầu, Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 17.760 m², thửa đất số 0302, 0352, 0465, tờ bản đồ số 12 tại ấp R, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp đã ký kết.

- Bị đơn bà **Đặng Thị C** trình bày:

Ông Nguyễn Văn D1, sinh năm 1952, chết ngày 16/02/2020.

Bà và ông D1 có 06 người con, gồm: Nguyễn Văn L, Nguyễn Văn T1, Nguyễn Văn V1, Nguyễn Cẩm H, Nguyễn Mỹ L1, Nguyễn Cẩm L2.

Hiện, trên phần đất có 03 căn nhà, 01 căn nhà do bà và L sinh sống, 01 căn nhà của vợ chồng Nguyễn Văn T1 và Nguyễn Thị C1, 01 căn nhà của vợ chồng Nguyễn Văn V1, Lê Thị P. Phần đất diện tích 17.760 m², trong đó có 04 công do ông Ú quản lý, còn lại hiện do bà quản lý.

Tuy nhiên, ông Mạc Văn Ú cho rằng vợ chồng bà có chuyển nhượng cho ông Ú phần đất 04 công tầm lớn và có lập Giấy chuyển nhượng ngày 02/10/2001. Việc, ông D1 chuyển nhượng đất cho ông Ú là bà không biết, bà chỉ biết ông D1 có đất cho ông Ú.

Nay, bà yêu cầu ông Ú phải giao tiếp cho bà 0 chỉ vàng 24k, bà và các con đồng ý tách quyền sử dụng phần đất 04 công tầm lớn cho ông Ú đứng tên. Trường hợp, ông Ú không đồng ý theo đề xuất của bà thì bà yêu cầu xem xét chữ ký chữ viết của bà tại Giấy chuyển nhượng ngày 02/10/2001 do ông Ú cung cấp, bà không có ký tên tại Giấy chuyển nhượng này. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thì bà đồng ý trả, nhưng yêu cầu Ngân hàng xem xét, để bà có thời gian kiếm tiền để trả.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Mạc Văn Ú** trình bày:

Trước năm 2001, ông D1 và bà C có cổ cho ông phần đất 04 công tầm 3 mét, tại ấp R, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Nhưng sau đó, ông D1 và bà C thống nhất chuyển nhượng phần đất trên cho ông với 60 chỉ vàng 24k, các bên có lập Giấy chuyển nhượng ngày 02/10/2001, ông D1 đã nhận đủ vàng và hiện nay phần đất nêu trên ông đã quản lý sử dụng đến nay. Đối với việc bà C về việc yêu cầu ông phải đưa thêm cho bà C 08 chỉ vàng 24k, là

ông Ú không đồng ý. Vì, thời điểm ông nhận chuyển nhượng đất thì giá chuyển nhượng đất đã cao so với thực tế.

Nay, ông Ú yêu cầu như sau: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Giấy chuyển nhượng ngày 02/10/2001, ký giữa ông Mạc Văn Ú với bà Đặng Thị C và ông Nguyễn Văn D1, về việc ông D1 và bà C chuyển nhượng cho ông Ú phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 5.284,8 m², đất tọa lạc tại ấp R, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Đối với bị đơn **Nguyễn Văn L** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Nguyễn Văn T1, Nguyễn Thị C1, Nguyễn Văn V1, Lê Thị P, Nguyễn Cẩm H, Nguyễn Mỹ L1, Nguyễn Cẩm L2:**

Khi thụ lý, Tòa án đã thực hiện thủ tục tổng đạt đúng theo quy định của pháp luật, nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và không có văn bản nêu ý kiến gửi đến Tòa án.

***/ Ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát như sau:**

1/ Về tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự.

Riêng, đối với bị đơn Nguyễn Văn L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn T1, Nguyễn Thị C1, Nguyễn Văn V1, Lê Thị P, Nguyễn Cẩm H, Nguyễn Mỹ L1, Nguyễn Cẩm L2 đã thực hiện không đúng về quyền và nghĩa vụ của đương sự, do không chấp hành Giấy triệu tập của Tòa án.

2/ Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử, như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N2.

Buộc bà C, anh L, anh T1, anh V1, chị H, chị L1, chị L2 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng tiền gốc và lãi tính đến ngày 15/7/2024 với tổng số tiền 274.483.389 đồng.

Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp số LA 254/HĐTC ngày 03/9/2015, ký giữa Ngân hàng Nông nghiệp và PTNTVN với ông Nguyễn Văn D1, đối với diện tích 5.284,8 m².

Duy trì Hợp đồng thế chấp số LA 254/HĐTC ngày 03/9/2015, ký giữa Ngân hàng Nông nghiệp và PTNTVN với ông D1, là phần đất theo đo đạc thực tế 14.212 m², đất tọa lạc tại ấp R, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau, để đảm bảo thi hành án.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Mạc Văn Ú.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Giấy chuyển nhượng ngày 02/10/2001 ký giữa ông Ú với bà C và ông D1, phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 5.284,8 m², đất tọa lạc tại ấp R, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Về án phí, chi phí tố tụng đề nghị xử lý theo quy định của pháp luật.

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 tố tụng:

Về sự vắng mặt của đương sự: Đối với bị đơn Nguyễn Văn L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn T1, Nguyễn Thị C1, Nguyễn Văn V1, Lê Thị P, Nguyễn Cẩm H, Nguyễn Mỹ L1, Nguyễn Cẩm L2, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, cần xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên, là phù hợp.

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Được xác định là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, Tranh chấp thực hiện nghĩa vụ của người chết để lại, Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất”, đồng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều cư trú tại ấp R, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau. Từ đó, Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau thụ lý giải quyết là đúng theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Xét, về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng:

Về Hợp đồng tín dụng:

Để chứng minh việc ông D1 có vay vốn, Ngân hàng có cung cấp cho Tòa án chứng cứ là: Hợp đồng tín dụng số 7504- LAV-201607130/HĐTD ngày 22/12/2016 (bút lục 22, 23), 02 Giấy nhận nợ ngày 22/12/2026 (bút lục 18, 20). Các văn bản nêu trên, đều có chữ ký của ông D1 ở mục “ĐẠI DIỆN BÊN B”, mục “KHÁCH HÀNG NHẬN NỢ” và các giấy tờ khác có liên quan.

Căn cứ Khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, thì các tình tiết nêu trên là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh trong vụ án.

Có cơ sở, để khẳng định ông D1 đã vay và nhận đủ tiền của Ngân hàng.

Tính đến ngày 15/7/2024, tổng dư nợ gốc và lãi của ông D1 là 274.483.389 đồng (gốc 146 triệu đồng, lãi 128.483.389 đồng).

Việc, ông D1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo giao kết trong hợp đồng là đã vi phạm, nên ông D1 có lỗi, vi phạm hợp đồng và phải chịu hậu quả theo giao kết và theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên do ông D1 đã chết, nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu hàng thừa kế thứ nhất của ông D1 phải thực hiện nghĩa vụ trả cho Ngân hàng, là có cơ sở để chấp nhận, phù hợp quy định tại Điều 615 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, cần buộc hàng thừa kế thứ nhất của ông D1 phải trả lãi cho Ngân hàng theo hợp đồng sau ngày 15/7/2024 đến khi trả xong số nợ gốc theo Án lệ số: 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2016 (được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao), là có cơ sở.

Về tài sản thế chấp:

Để đảm bảo khoản vay, giữa Ngân hàng và ông D1 có ký kết Hợp đồng thế chấp số LA 254/HĐTC ngày 03/9/2015 (bút lục từ 11 đến 15), là phần đất diện tích 17.760 m² (theo đo đạc thực tế 19.496,8 m²), thửa đất số 0302, 0352, 0465, tờ bản đồ số 12, đất toạ lạc tại ấp R, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau (theo Giấy chứng nhận phát hành số C124361 do UBND huyện T cấp cho ông D1 ngày 25/4/1994 – bút lục 02), được Cơ quan có thẩm quyền đăng ký thế chấp ngày 18/9/2015.

Nên, Ngân hàng yêu cầu trường hợp hàng thừa kế của ông D1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý là phát mãi phần đất 17.760 m², để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Xét yêu cầu của ông Ú, thấy rằng:

Để chứng minh việc ông D1 và bà C có chuyển nhượng đất và nhận vàng, ông Ú có cung cấp cho Tòa án chứng cứ là:

Giấy chuyển nhượng ngày 02/10/2001 (bút lục 79) – thể hiện: chữ ký chữ viết Nguyễn Văn D1 và Đặng Thị C tại mục Đại diện Bên A; Biên nhận ngày 02/10/2001 (bút lục 96) và Biên nhận ngày 28/8/2001 (bút lục 97) có chữ ký chữ viết Nguyễn Văn D1.

Lý giải đối với các chứng cứ nêu trên, ông Ú xác định thực tế trước đây ông có cổ của ông D1 và bà C phần đất 04 công tằm 3 mét, nhưng sau đó ông D1 và bà C đã thống nhất chuyển nhượng phần đất trên cho ông với 60 chỉ vàng 24k. Các bên có lập giấy tay tại Giấy chuyển nhượng ngày 02/10/2001 và ông D1, bà C đã nhận đủ 60 chỉ vàng 24k tại Biên nhận ngày 02/10/2001 và Biên nhận ngày 28/8/2001, còn phần đất 04 công thì ông đã quản lý sử dụng đến nay.

Bà C xác định phần đất 04 công hiện do ông Ú quản lý là thực tế.

Tuy nhiên, bà C xác định phần đất này do ông D1 cổ cho ông Ú, ông Ú xuất trình Giấy chuyển nhượng ngày 02/10/2001 có chữ ký ông D1 và bà, thì bà xác định không biết ông D1 có không ký tên và chuyển nhượng đất cho ông Ú hay không, bà không có ký tên tại giấy chuyển nhượng này.

Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án, bà C không có thừa nhận chữ ký của bà tại Giấy chuyển nhượng ngày 02/10/2001, nhưng Toà án đã ban hành Quyết định số

1029/2023/QĐ-CCTLCC ngày 17/10/2023 (bút lục 122), đề yêu cầu bà C cung cấp đơn yêu cầu giám định nhưng bà C không thực hiện.

Nhưng, Toà án có làm việc đối với ông Nguyễn Thanh N – tại Biên bản làm việc ngày 20/5/2024 (bút lục 160), ông N xác định: Ông là Trưởng ban N3, xã L, huyện T giai đoạn từ năm 2000 đến năm 2010, ông có ký xác nhận và chứng kiến trực tiếp giữa ông Ú với ông D1, bà C ký tại Giấy chuyển nhượng ngày 02/10/2001, nội dung là ông D1 và bà C chuyển nhượng phần đất 04 công cho ông Ú với giá là 60 chỉ vàng 24k.

Như vậy, lời trình bày này của ông N phù hợp với lời khai của ông Ú và cùng các tài liệu chứng cứ do ông Ú cung cấp, có cơ sở để khẳng định ông D1 và bà C có chuyển nhượng phần đất 04 công cho ông Ú, với giá là 60 chỉ vàng 24k là thực tế. Nhưng, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên tại thời điểm thực hiện chỉ lập giấy tay, không tuân thủ đúng về hình thức, nhưng hiện nay phần đất chuyển nhượng do ông Ú đã quản lý canh tác, ông Ú đã thực hiện xong nghĩa vụ của hợp đồng là đã giao đủ vàng cho ông D1 và bà C. Đối chiếu tại khoản 1 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015, việc ông Ú yêu cầu công nhận có hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Giấy chuyển nhượng ngày 02/10/2001 do ký giữa ông Ú với bà C và ông D1, về việc ông D1 và bà C chuyển nhượng cho ông Ú phần đất 04 công tầm 3 mét (diện tích thực tế 5.284,8 m²), là có cơ sở để chấp nhận.

Ngoài ra, đối với ý kiến của bà C về việc yêu cầu ông Ú phải đưa thêm cho bà C 08 chỉ vàng 24k, ông Ú không đồng ý, nhưng bà C lại không có nộp đơn khởi kiện theo quy định, nên không cơ sở để xem xét.

Mặt khác, bà C xác định trên phần đất 17.760 m², bà có cho vợ chồng anh T1, chị C1 và vợ chồng anh V1, chị P (những người này là con và dâu của bà C, ông D1) một phần đất để cất nhà ở, đã tách quyền sử dụng đất, nhưng bà C không có tài liệu chứng cứ để chứng minh.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án ngày 23/8/2023 (bút lục 57, 58), trên phần đất của ông D1 và bà C hiện có 03 căn nhà, 01 căn của bà C và ông D1 (hiện bà C sinh sống cùng anh L), 02 căn còn lại của vợ chồng anh T1, chị C1 và vợ chồng anh V1, chị P. Tuy nhiên, Toà án đã ban hành Thông báo số 164/TB-TA ngày 10/5/2024 (bút lục 157), đề yêu cầu anh T1, chị C1 và anh V1, chị P cung cấp đơn trình bày ý kiến hoặc có yêu cầu gì liên quan đến phần đất được bà C tặng cho, nhưng các đương sự này cũng không thực hiện, nên không có đặt ra xem xét giải quyết.

Xử lý tài sản thế chấp:

Xét, Hợp đồng thế chấp số LA 254/HĐTC ngày 03/9/2015 ký giữa Ngân hàng với ông D1, là hoàn toàn tự nguyện, tuân thủ đúng các quy định của pháp luật cả về nội dung và hình thức.

Tuy nhiên: Như đã nhận định.

Phần đất diện tích 17.760 m² (theo đo đạc thực tế 19.496,8 m²), ông D1 và bà C đã chuyển nhượng cho ông Ú hết 04 công (diện tích thực tế 5.284,8 m²), chỉ còn lại 14.212 m² nhưng đến khi các bên ký kết Hợp đồng thế chấp số LA 254/HĐTC ngày 03/9/2015, thì ông D1 không có cung cấp thông tin này cho phía Ngân hàng được biết, đây là lỗi của ông D1.

Đồng thời, Ngân hàng chỉ xác định giá trị đất (theo Biên bản ngày 03/9/2025 – bút lục 17) để làm căn cứ cho vay, mà không có lập biên bản thẩm định vấn đề này.

Do đó, cần tuyên bố vô hiệu một phần tại điểm 1.1. Điều 1 - Hợp đồng thế chấp số LA 254/HĐTC ngày 03/9/2015, ký giữa Ngân hàng với ông D1, để ghi nhận diện tích theo thực tế 5.284,8 m² (ký hiệu thửa 4) cho ông Ú.

Như vậy, phần đất còn lại của ông D1 theo đo đạc thực tế được ký hiệu thửa 1, 2, 3, diện tích 14.212 m² được thẩm định có giá trị là 1.236.960.000 đồng (theo Chứng thư thẩm định giá số 271/2023/CT-TĐG ngày 05/10/2023 của Công ty Cổ phần T2), giá trị này so với người có nghĩa vụ đối với Ngân hàng là đảm bảo việc thi hành án, Ngân hàng yêu cầu xử lý hết phần đất của ông D1 để thu hồi nợ cho Ngân hàng là không có cơ sở. Như vậy, đối chiếu tại các điều 323, 325 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu hàng thừa kế của ông D1 không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ được bảo đảm khi đến hạn (thời điểm đến hạn theo quy định tại hợp đồng tín dụng), vi phạm các cam kết và nghĩa vụ của mình theo quy định của hợp đồng thế chấp, thì Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế 14.212 m², thửa đất số 112, 123, 138, tờ bản đồ số 13 – TL năm 2003 (theo Giấy chứng nhận phát hành số C124361 do UBND huyện T cấp cho ông D1 ngày 25/4/1994, là thửa đất số 0302, 0352, 0465, tờ bản đồ số 12), đất tọa lạc tại ấp R, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau, như đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản giữa các bên để thanh toán nợ. Sau khi, đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, thì Ngân hàng có trách nhiệm thực hiện thủ tục xóa đăng ký thế chấp và trả bản gốc Giấy chứng nhận phát hành số C124361 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 25/4/1994 cho hàng thừa kế của ông D1.

Đối với ông Ú được quyền liên hệ đến Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi bản án có hiệu lực, là phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 5.284,8 m², thửa đất số 138, tờ bản đồ số 13 – TL năm 2003 (theo Giấy chứng nhận phát hành số C124361 cấp ngày 25/4/1994, là thửa đất số 0352, tờ bản đồ số 12), đất tọa lạc tại ấp R, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Xét đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp, được chấp nhận.

Đối với, yêu cầu của Ngân hàng về việc nêu số tiền từ việc xử lý bảo đảm không đủ trả nợ, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông D1 để thu hồi nợ. Xét, đối với yêu cầu này của Ngân hàng không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Khi án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý tài sản nếu có của ông D1 để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Xét, ông D1 (là chồng bà C) là người vay tiền tại Ngân hàng, nhưng đến ngày 16/02/2020 (theo Trích lục khai tử số 37/TLKT-BS ngày 14/4/2023 – bút lục 03) ông D1 chết, khoản vay của ông D1 chưa trả xong cho Ngân hàng. Ngân hàng tiến hành khởi kiện để yêu cầu hàng thừa kế của ông D1 phải thực hiện nghĩa vụ của người chết để lại. Đồng thời, phần đất mà ông D1 thế chấp tại Ngân hàng là 17.760 m², trong đó ông D1 và bà C có chuyển nhượng cho ông Ú là 04 công và hiện ông Ú quản lý. Đối chiếu tại Điều 97 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cần phải tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Theo đó, tổng chi phí tố tụng với số tiền là 35.318.500 đồng (gồm: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 400.000 đồng, chi phí đo đạc 11.907.000 đồng, chi phí thẩm định giá 23.011.500 đồng), do Ngân hàng đã nộp xong.

Nay, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, nên cần buộc bà C, anh L, anh T1, anh V1, chị H, chị L1, chị L2 phải có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng với số tiền nêu trên.

[3] Về án phí:

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và yêu cầu độc lập của ông Ú, nên Ngân hàng và ông Ú được nhận lại tiền tạm ứng án phí.

Về án phí của bà C, anh L, anh T1, anh V1, chị H, chị L1, chị L2 phải nộp, như sau:

- Án phí dân sự không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng (do chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Ú).

- Án phí dân sự có giá ngạch số tiền 13.724.169 đồng (274.483.389 đồng x 5% = 13.724.169 đồng, do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng).

Tổng cộng 14.024.169 đồng.

Do bà C là người cao tuổi, nên cần miễn nộp cho bà C số tiền 2.000.000 đồng (làm tròn), số tiền còn lại 12.024.169 đồng cần buộc anh L, anh T1, anh V1, chị H, chị L1, chị L2 phải nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Các điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 2 của Luật người cao tuổi; Các điều 129, 463, 466, 500, 615 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Các điều 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013; Các điều 91, 95, 108 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc Hội.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N4.

Buộc bà Đặng Thị C, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn T1, anh Nguyễn Văn V1, chị Nguyễn Cẩm H, chị Nguyễn Mỹ L1, chị Nguyễn Cẩm L2 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng N1 tiền gốc và lãi tính đến ngày 15/7/2024 với tổng số tiền: **274.483.389** đồng – Hai trăm bảy mươi bốn triệu bốn trăm tám mươi ba ngàn ba trăm tám mươi chín đồng.

Kể từ ngày tiếp theo sau ngày 15/7/2024, khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của tổ chức tín dụng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho tổ chức tín dụng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của tổ chức tín dụng cho vay.

Tuyên bố vô hiệu một phần điểm 1.1. Điều 1 – Tài sản thế chấp Hợp đồng thế chấp số LA 254/HĐTC ngày 03/9/2015, ký giữa Ngân hàng N1 với ông Nguyễn Văn D1, đối với diện tích 5.284,8 m².

Công nhận có hiệu lực một phần và duy trì - Hợp đồng thế chấp số LA 254/HĐTC ngày 03/9/2015, ký giữa Ngân hàng N1 với ông Nguyễn Văn D1, là quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế 14.212 m², thửa đất số 112, 123, 138, tờ bản đồ số 13 – TL năm 2003 (theo Giấy chứng nhận phát hành số C124361 do UBND huyện T cấp cho ông D1 ngày 25/4/1994, là thửa đất số 0302, 0352, 0465, tờ bản đồ số 12), đất tọa lạc tại ấp R, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau, để đảm bảo thi hành án.

Sau khi, bà C, anh L, anh T1, anh V1, chị H, chị L1, chị L2 đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, thì Ngân hàng N1 có trách nhiệm liên hệ Cơ quan có thẩm quyền xóa đăng ký thế chấp ngày 18/9/2015 và giao trả cho bà C, anh L, anh T1, anh V1, chị H, chị L1, chị L2 bản gốc Giấy chứng nhận phát hành số C124361 do UBND huyện T cấp ngày 25/4/1994.

2/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Mạc Văn Ú.

Công nhận có hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Giấy chuyển nhượng ngày 02/10/2001 ký giữa ông Mạc Văn Ú với bà Đặng Thị C và ông Nguyễn Văn D1, phần đất theo đo đạc thực tế là diện tích 5.284,8 m² (ký hiệu thửa 4), thửa đất số 138, tờ bản đồ số 13 – TL năm 2003 (theo Giấy chứng nhận phát hành số C124361 cấp ngày 25/4/1994, là thửa đất số 0352, tờ bản đồ số 12), đất tọa lạc tại ấp R, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau – kèm theo Bản vẽ Trích đo hiện trạng do Chi nhánh Công ty TNHH T3 lập ngày 29/8/2023. Ông Mạc Văn Ú được quyền liên hệ đến Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi bản án có hiệu lực.

3/ Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Đặng Thị C, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn T1, anh Nguyễn Văn V1, chị Nguyễn Cẩm H, chị Nguyễn Mỹ L1, chị Nguyễn Cẩm L2 có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng N1 số tiền: **35.318.500 đồng** – Ba mươi lăm triệu ba trăm mười tám ngàn năm trăm đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người bị thi hành án không thi hành xong khoản tiền trên, thì người bị thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

4/ Về án phí:

Ngân hàng N1 được nhận lại án phí số tiền 6.307.000 đồng – Sáu triệu ba trăm lẻ bảy ngàn đồng, tại Biên lai thu 7023 ngày 06/7/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Ông Mạc Văn Ú được nhận lại án phí số tiền 300.000 đồng – Ba trăm ngàn đồng, tại Biên lai thu 7382 ngày 28/9/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Miễn nộp án phí dân sự cho bà Đặng Thị C số tiền 2.000.000 đồng.

Buộc anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn T1, anh Nguyễn Văn V1, chị Nguyễn Cẩm H, chị Nguyễn Mỹ L1, chị Nguyễn Cẩm L2 phải nộp án phí dân sự có giá ngạch số tiền 12.024.169 đồng – Mười hai triệu không trăm hai mươi bốn ngàn một trăm sáu mươi chín đồng.

5/ Về quyền kháng cáo:

Ngân hàng N1, bà Đặng Thị C và ông Mạc Văn Ú được quyền kháng cáo bản án này trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đối với anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn T1, chị Nguyễn Thị C1, anh Nguyễn Văn V1, chị Lê Thị P, chị Nguyễn Cẩm H, chị Nguyễn Mỹ L1, chị Nguyễn Cẩm L2 được quyền kháng cáo bản án này trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết theo quy định của pháp luật.

“Trường hợp quyết định được thi hành theo qui 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”.

Nơi nhận:

- Các đương sự (09b);
- VKSND H. Trần Văn Thời (01b);
- Chi cục THADS H. Trần Văn Thời (01b);
- Lưu hồ sơ vụ án (01b);
- Lưu án văn (01b).

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

Lâm Thành Quang