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

Bản án số: 380/2024/DS-ST
Ngày 27 tháng 9 năm 2024
Tranh chấp: Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kiều Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Phạm Văn Mười

Ông Nguyễn Văn Nhi

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thúy Kiều là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Mỹ Phương – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 165/2024/TLST-DS ngày 21 tháng 3 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 437/2024/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần PTHCM; Địa chỉ: Số 25Bis N, phường B, Quận 0, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm K T – Chức vụ: Chuyên viên quan hệ khách hàng – Phòng giao dịch Minh Hải (có mặt).

Bị đơn:

- Ông Đặng Văn C, sinh năm 1980 (vắng mặt).

- Bà Lê Thị Ngọc H, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Nhà không số, C, khóm 0, phường 0, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Phan Minh N, sinh năm 1965

- Bà Thạch Thị Thu H, sinh năm 1963

Đại diện theo ủy quyền của bà Thạch Thị Thu H là: Ông Phan Minh N, sinh năm 1965. Cùng địa chỉ: Khóm 0, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Ông Phan Minh S, sinh năm 1988 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm 0, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Văn phòng Công chứng Đ; Địa chỉ: Số 69B, Nguyễn T, phường 0, thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn trình bày: Ngân hàng Thương mại cổ phần PTHCM (gọi tắt là HDBank) cho ông Đặng Văn C, bà Lê Thị Ngọc H vay tiền như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 24144/20MN/HĐTD ký ngày 06/8/2020, khế ước nhận nợ số 24144/20MN/HĐTD/KUNN03 ký ngày 16/8/2022. Số tiền vay 330.000.000 đồng; Thời hạn vay 12 tháng, từ ngày 17/08/2022 đến ngày 16/08/2023; Mục đích vay: Bổ sung vốn nuôi cá lóc.

- Hợp đồng tín dụng số 8338/20MN/HĐTD ký ngày 17/4/2020, khế ước nhận nợ số 8338/20MN/HĐTD/KUNN01 ký ngày 20/04/2020. Số tiền vay 350.000.000 đồng; Thời hạn vay 60 tháng, từ ngày 21/04/2020 đến ngày 20/04/2025; Mục đích vay: Mua máy nông ngư cơ/tài sản cố định khác.

Tài sản đảm bảo:

- Tài sản 1: Bất động sản tọa lại tại thửa đất số 200, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: khóm 5, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 574418, số vào sổ cấp GCN: CS00112 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 23/01/2018. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 19360/19MN/HĐBĐ ngày 05/10/2018.

- Tài sản 2: Bất động sản tọa lại tại thửa đất số 630, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: khóm 2, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 909118, số vào sổ cấp GCN: CS00583 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 25/06/2018. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 13554/19MN/HĐBĐ ngày 22/05/2019.

Dư nợ hiện tại: Tính đến thời điểm hiện tại, Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nợ nhưng ông Đặng Văn C, bà Lê Thị Ngọc H vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng dẫn đến vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng tín dụng nêu trên. Đến ngày 19/01/2024, tổng số tiền ông Đặng Văn C, bà Lê Thị Ngọc H còn nợ Ngân hàng là 539.488.173 đồng. Trong đó:

- Hợp đồng tín dụng số 24144/20MN/HĐTD ký ngày 06/08/2020; khế ước nhận nợ số 24144/20MN/HĐTD/KUNN03 ký ngày 16/08/2022. Nợ gốc 326.789.047 đồng; Lãi quá hạn 4.616.384 đồng (Lãi vay tạm tính đến ngày 19/01/2024); Lãi phạt quá hạn 28.949.415 đồng (Lãi vay tạm tính đến ngày 19/01/2024);

- Hợp đồng tín dụng số 8338/20MN/HĐTD ký ngày 17/04/2020; khế ước nhận nợ số 8338/20MN/HĐTD/KUNN01 ký ngày 20/04/2020. Nợ Gốc: 175.400.000 đồng; Nợ Lãi trong hạn 3.279.358 đồng (Lãi vay tạm tính đến ngày 19/01/2024); Lãi quá hạn 453.615 đồng (Lãi vay tạm tính đến ngày 19/01/2024).

HDBank kính đề nghị Quý Tòa giải quyết những vấn đề sau đây đối với ông Đặng Văn C, bà Lê Thị Ngọc H.

- Buộc ông Đặng Văn C, bà Lê Thị Ngọc H phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho HDBank theo các hợp đồng tín dụng nêu trên với tổng số tiền 539.488.179 đồng.

- Buộc ông Đặng Văn C, bà Lê Thị Ngọc H phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với HDBank từ sau ngày 19/01/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Trường hợp ông Đặng Văn C, bà Lê Thị Ngọc H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho HDBank, đề nghị Quý Tòa cho Ngân hàng yêu cầu Thi hành án xử lý tài sản đã thế chấp cho HDBank, toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để cấn trừ nghĩa vụ trả nợ của ông Đặng Văn C, bà Lê Thị Ngọc H đối với HDBank. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông Đặng Văn C, bà Lê Thị Ngọc H tại Ngân hàng thì ông Đặng Văn C, bà Lê Thị Ngọc H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

Tại biên bản hòa giải, bị đơn bà Lê Thị Ngọc H trình bày: Vợ chồng bà hiện nay đang cư trú tại nhà không số, C, khóm 0, phường 0, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau; Địa chỉ đường số 08, KDC Phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau là nơi ở trước đây của vợ chồng bà, nay không còn ở địa chỉ này. Bà xác định theo đơn khởi kiện của HDBank là đúng. Bà đồng ý trả nợ theo yêu cầu của HDBank. Đối với các tài sản thế chấp đảm bảo cho hợp đồng vay tại HDBank đứng tên vợ chồng bà và các tài sản khác tất cả đã bị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau phong tỏa tài sản.

Đối với thửa đất số 630, tờ bản đồ số 5, diện tích 479,7m^2 tại khóm 2, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau là của vợ chồng ông Phan Minh N. Do quen biết với con của ông N là Phan Minh S, do cần tiền làm ăn nên gia đình ông N có nhờ bà đứng ra vay tiền dùm, đôi bên thống nhất là chuyển tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất này cho vợ chồng bà đứng tên để vay HDBank với số tiền 350.000.000 đồng. Hai bên có ra Văn phòng công chứng Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/5/2019, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong thì vợ chồng bà làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất và được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau cập nhật biến động ngày 04/5/2019 cho vợ chồng bà đứng tên. Sau khi chuyển quyền xong thì vợ chồng bà đem quyền sử dụng đất này thế chấp tại HDBank để vay số tiền 350.000.000 đồng. Sau khi HDBank giải ngân thì vợ chồng bà đã đưa toàn bộ số tiền này cho vợ chồng ông N, bà H nhận; Bà có viết giấy tay thể hiện rõ nội dung mượn đứng tên đất để vay tiền dùm cho gia đình ông N tại biên nhận ngày 25/5/2019 Tòa án cho bà xem là đúng. Phần đất này thực tế không có chuyển nhượng, đất vẫn do

vợ chồng ông N quản lý, sử dụng. Quá trình trả vốn lãi cho HDBank thì do gia đình ông N đứng ra trả, hiện nay khoản nợ của hợp đồng này còn lại bao nhiêu thì bà không biết. Nay vợ chồng ông N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất liên quan đến thửa đất này thì bà đồng ý, số tiền còn nợ HDBank liên quan đến thửa đất này thì vợ chồng N có trách nhiệm trả cho HDBank, không liên quan đến vợ chồng bà.

Tại đơn yêu cầu độc lập ông Phan Minh N và bà Thạch Thị Thu H trình bày: Vợ chồng ông N, bà H có một phần đất diện tích ngang 7,5m, dài 73m tại thửa đất số 630, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khóm 2, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/6/2018 đứng tên Phan Minh N. Trên phần đất có 02 căn nhà cấp 4 do vợ chồng ông bà và con trai tên Phan Minh S quản lý, sử dụng. Do con trai của ông bà là Phan Minh S vay nợ bên ngoài với lãi suất khá cao, do quen biết với vợ chồng bà Lê Thị Ngọc H và ông Đặng Văn C, con trai ông bà đã nhờ vợ chồng bà H cầm tín dụng thuế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông bà để vay bên ngoài số tiền 150.000.000đ để trả nợ. Do gia đình không còn khả năng trả nợ nên đã nhờ vợ chồng bà H tìm ngân hàng để vay vốn 350.000.000 đồng. Do không hiểu quy định pháp luật nên vợ chồng ông bà đã cùng với vợ chồng bà H tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 630 sang cho vợ chồng bà H đứng tên. Để làm tin thì bà H đã viết giấy biên nhận vào ngày 25/05/2019 với nội dung: "...Tôi Đặng Văn C cùng vợ là Lê Thị ngọc H có đứng ra vay hộ cho chú Phan Minh N 01 giấy chủ quyền đất với tổng diện tích 479m^2 tại thửa đất số 630, tờ bản đồ số 05, phần đất tọa lạc tại khóm 2, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (đã chuyển nhượng quyền sư dụng đất mang tên 02 vợ chồng tôi) với số tiền là 350.000.000đ. Sau năm năm chú Phan Minh N đáo hạn Ngân hàng xong, vợ chồng tôi có trách nhiệm chuyển nhượng lại cho chú Phan Minh N". Số tiền 350.000.000 đồng vợ chồng ông nhờ vợ chồng bà H vay ngân hàng, về ông bà đã trả nợ bên ngoài hết.

Vợ chồng bà H đứng tên vay ngân hàng HD trong vòng 5 năm, phần tiền đóng lãi, gốc đều do gia đình ông bà chịu trách nhiệm lo tiền đóng. Gia đình ông bà đã trả vốn lãi cho ngân hàng HD gần 2 năm thì nhân viên ngân hàng thông báo là ngân hàng chuẩn bị kiện vợ chồng bà H do vi phạm nghĩa vụ không đóng tiền. Gia đình ông bà tìm hiểu để tìm cách lấy sổ ra thì ngân hàng HD cho biết là vợ chồng bà H bị phong tỏa tài sản do người khác kiện tại Tòa án. Để đảm bảo quyền lợi nay ông Non, bà Hà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Minh N với bà Lê Thị Ngọc H, ông Đặng Văn C được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ ngày 02/5/2019 đối với phần đất có diện tích 479,7m^2 thửa số 630, tờ bản đồ số 5 tại khóm 2, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau. Ông N, bà H đồng ý thanh toán số tiền nợ gốc còn lại 175.400.000 đồng và lãi cho HDBank tại hợp đồng vay số 8338/20MN/HTD ngày 17/4/2020. Yêu cầu HDBank trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 630, tờ bản đồ số 5 tại khóm 2, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau cho ông Non, bà Hà khi ông Non bà Hà tất toán xong nợ cho Ngân hàng, để làm thủ tục

chuyển tên quyền sử dụng đất theo quy định.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đối với phần đất thế chấp có diện tích 479,7m^2 thửa số 630, tờ bản đồ số 5 tại khóm 2, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau hiện nay theo hợp đồng tín dụng đã ký thì còn nợ lại vốn 175.400.000 đồng và tiền lãi từ khi vi phạm hợp đồng cho đến nay. Hợp đồng tín dụng này từ khi vay thì do vợ chồng ông N trả vốn lãi cho Ngân hàng. Do phần đất thế chấp của thửa đất số 630, tờ bản đồ số 5 bị Cơ quan thi hành án phong tỏa tài sản nên Ngân hàng thông báo cho vợ chồng ông N về quyết định phong tỏa của Cơ quan Thi hành án. Nay vợ chồng ông Non đồng ý trả khoản nợ còn lại của hợp đồng tín dụng liên quan đến thửa đất 630, tờ bản đồ số 5 thì Ngân hàng đồng ý, sau khi tất toán xong khoản nợ này thì Ngân hàng sẽ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 630, tờ bản đồ số 5 cho vợ chồng ông N. Còn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến thửa đất 630, tờ bản đồ số 5 thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Minh N vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập. Không yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp liên quan đến thửa đất số 630, đồng ý tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp này và trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng số 8338.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến nay là đúng quy định.

Về nội dung, qua nghiên cứu hồ sơ vụ án xét thấy: Theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 24144/20MN/HĐTD ngày 06/8/2020 và Hợp đồng tín dụng số 8338/20MN/HĐTD ngày 17/4/2020, ông Đặng Văn C và bà Lê Thị Ngọc H được phê duyệt với tổng số tiền là 680.000.000 đồng.

Tài sản thế chấp dùng đề đảm bảo cho 02 hợp đồng trên được ký kết tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 19360/18MN/HĐBĐ ký ngày 05/10/2018, gồm: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM574418 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 23/01/2018, thửa đất số 200, tờ bản đồ số 18, diện tích 600m^2 đất trồng lúa, tọa lạc tại khóm 5, phường 9, thành phố Cà Mau do ông Đăng Văn C đứng tên và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 13554/19MN/HĐBĐ ký ngày 22/5/2019, gồm: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN909118 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 25/6/2018, thửa đất số 630, tờ bản đồ số 5, diện tích 479,7m^2, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khóm 2, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau do ông Phan Minh N đứng tên (cập nhật thay đổi chuyển nhượng cho ông Đặng Văn C và bà Lê Thị Ngọc H ngày 04/5/2019). Do ông C và bà H vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng đã nhiều lần liên hệ với ông C và bà H đề nghị thanh toán nợ quá hạn. Tổng số tiền yêu cầu tạm tính đến ngày 19/01/2024 là 539.487.819 đồng. Như vậy, căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ và tại các biên bản ghi ý kiến của các đương sự nên yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Minh N và bà Thạch Thị Thu H về việc yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với vợ chồng ông C và bà H là không có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Minh N với ông Đặng Văn C và bà Lê Thị Ngọc H là hợp đồng giả cách nhằm mục đích vay tiền của ngân hàng. Tại biên bản hòa giải ngày 06/8/2024, ông N, ông C và bà H đều thừa nhận thửa đất số 630, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại khóm 2, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau là của vợ chồng ông N, do ông N bị nợ xấu ngân hàng nên thống nhất chuyển quyền sử dụng đất trên để vợ chồng ông C, bà H đứng tên vay ngân hàng thay ông N. Tại buổi hòa giải, bà H cho rằng quá trình vay vốn, việc vợ chồng ông C, bà H bị phong tỏa tài sản để thi hành án vợ chồng ông N không hay biết nên vợ chồng ông N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng trên, bà thống nhất. Còn các khoản nợ ngân hàng vợ chồng bà H, ông C có trách nhiệm trả, không liên quan đến vợ chồng ông N. Đây là sự thỏa thuận giữa ông N và vợ chồng ông C, bà H, ngân hàng không liên quan. Do đó, phần nợ gốc 175.400.000 đồng và tiền lãi trong hạn 1.547.364 đồng được ngân hàng HDBank tính theo Hợp đồng vay số 8338/20MN/HTD ngày 17/4/2020, phần nợ này vợ chồng ông N không có trách nhiệm trả cho ngân hàng mà trả trực tiếp cho vợ chồng ông C và bà H là phù hợp. Nếu sau khi vợ chồng ông C, bà H đã thực hiện xong nghĩa vụ với ngân hàng mà không chuyển quyền sử dụng đất trên lại cho ông N thì ông N có quyền yêu cầu khởi kiện vụ kiên dân sự khác.

Từ những phân tích như trên: Căn cứ khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39; Điều 463; Điều 554; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Đề xuất hướng giải quyết vụ án như sau:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Đăng Văn C và bà Lê Thị Ngọc H thanh toán cho Ngân hàng (tạm tính đến ngày 19/01/2024) số tiền 539.487.819 đồng. Bao gồm: Hợp đồng số 24144/20MN/HĐTD ngày 06/8/2020: Tổng dư nợ là 360.354.846 đồng (Trong đó: Nợ gốc là 326.789.0479 đồng; Nợ lãi quá hạn là 4.616.384 đồng; Lãi phạt quá hạn là 28.949.415 đồng) và Hợp đồng số 8338/20MN/HĐTD ngày 17/4/2020: Tổng dư nợ là 179.132.973 đồng (Trong đó: Nợ gốc là 175.400.000 đồng; Lãi trong hạn là 3.279.3581 đồng; Lãi quá hạn là 453.615 đồng), trường hợp không thanh toán thì yêu cầu phát mãi tài sản đã thế chấp theo quy định.

+ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Minh N và bà Thạch Thị Thu H về việc yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Minh N với ông Đặng Văn C và bà Lê Thị Ngọc H, được công chứng tại Văn phòng công chứng Đất Mũi ngày 02/5/2019 đối với phần đất có diện tích 479,7m^2, thửa đất số 630, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại khóm 2, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau.

+ Phần án phí: Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 02/5/2019 với bị đơn đối với phần đất có diện tích 479,7m^2 thửa số 630, tờ bản đồ số 5 tại khóm 2, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau được xác định là tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Đặng Văn C, bà Lê Thị Ngọc H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn Phòng Công chứng Đất Mũi đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để xét xử nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Ông Phan Minh S có yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[2.1] Ông Đặng Văn C và bà Lê Thị Ngọc H có ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm với HDBank, theo các hợp đồng như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 24144 ký ngày 06/8/2020 với số tiền vay 330.000.000 đồng, mục đích bổ sung vốn nuôi cá. Đảm bảo cho hợp đồng vay này là thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa số 200, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại khóm 5, phường 9, thành phố Cà Mau đứng tên Đặng Văn C do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 23/01/2018, theo Hợp đồng thế chấp số 19360 ngày 05/10/2018.

- Hợp đồng tín dụng số 8338 ký ngày 17/4/2020 với số tiền vay 350.000.000 đồng, mục đích mua máy nông ngư cơ/tài sản cố định khác. Đảm bảo cho hợp đồng vay này là thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa số 630, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại khóm 2, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau đứng tên Phan Minh Non, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 25/6/2018; Được điều chỉnh biến động chuyển nhượng cho ông Đặng Văn C, bà Lê Thị Ngọc H do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau xác nhận ngày 04/5/2019 theo Hợp đồng thế chấp số 13554 ngày 22/5/2019.

Quá trình vay vốn, ông C và bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, tính đến ngày 27/9/2024 chưa thanh toán vốn lãi còn lại cho Ngân hàng theo từng hợp đồng đã ký, cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số 24144 hiện còn nợ lại tiền vốn 326.789.047 đồng, lãi trong hạn 4.616.384 đồng, lãi quá hạn 75.294.357 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 8338 hiện còn nợ lại tiền vốn 175.400.000 đồng, lãi trong hạn 13.174.091 đồng, lãi quá hạn 8.212.365 đồng.

[2.2] Xét hợp đồng tín dụng số 24144 và Hợp đồng thế chấp số 19360 được thiết lập trên tình thần tự nguyện, đúng quy định pháp luật. Do ông C, bà H vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với hợp đồng này nên HDBank khởi kiện yêu cầu ông C, bà H trả số tiền vay vốn 326.789.047 đồng và lãi suất theo quy định là có căn cứ để chấp nhận. Trường hợp ông Của, bà H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ đối với khoản nợ của hợp đồng này thì HDBank có quyền

yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 200, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại khóm 5, phường 9, thành phố Cà Mau đứng tên Đặng Văn Của do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 23/01/2018 để thu hồi nợ.

[2.3] Xét hợp đồng tín dụng số 8338 và hợp đồng thế chấp số 13554 đối với phần đất thửa số 630, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại khóm 2, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau được thiết lập trên tinh thần tự nguyện. Tuy nhiên quá trình giải quyết và tại phiên tòa các đương sự thống nhất xác định: Do cần vốn làm ăn nhưng vì có nợ xấu nên gia đình ông Phan Minh N không vay vốn tại các ngân hàng được. Do có mối quan hệ quen biết với ông C, bà H nên hai bên thống nhất thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa số 630, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại khóm 2, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau để chuyển tên từ ông Phan Minh N sang cho vợ chồng ông C, bà H được đứng tên quyền sử dụng đất để thế chấp cho HDBank vay số tiền 350.000.000 đồng dùm cho gia đình ông N. Số tiền HDBank giải ngân 350.000.000 đồng ông C, bà H đã đưa cho gia đình ông N nhận, quá trình trả vốn lãi hàng tháng đối với Hợp đồng số 8338 đều do gia đình ông N trả cho HDBank được thể hiện tại các giấy nộp tiền tại HDBank do ông N nộp cho Tòa án, được sự thừa nhận của bị đơn. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất, để đảm bảo cho thỏa thuận giữa các bên thì bà Lê Thị Ngọc Hương có viết giấy tay thể hiện rõ nội dung mượn đứng tên đất để vay tiền dùm cho gia đình ông N tại biên nhận ngày 25/5/2019. Như vậy, có căn cứ để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Phan Minh N với bà Lê Thị Ngọc H, ông Đặng Văn C được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đất Mũi ngày 02/5/2019 đối với phần đất có diện tích 479,7m^2 thửa số 630, tờ bản đồ số 5 tại khóm 2, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau là giả tạo nhằm mục đích để hợp thức hóa thủ tục cho ông Của, bà Hương vay tiền tại HDBank dùm cho gia đình ông N. Do hợp đồng chuyển nhượng đất này là giả tạo nên bị vô hiệu theo quy định pháp luật. Việc chuyển nhượng đất theo hợp đồng đã ký giữa ông N với ông C, bà H là không có thật, không có việc bàn giao đất và giao nhận tiền chuyển nhượng theo hợp đồng nên không có thiệt hại xảy ra.

Đối với số tiền nợ vốn, lãi còn lại theo hợp đồng tín dụng số 8338 các đương sự thống nhất trách nhiệm thanh toán nợ theo hợp đồng này là của gia đình ông Phan Minh N, ông N đồng ý thanh toán số nợ vốn còn lại 175.400.000 đồng và lãi suất theo quy định cho HDbank, tự nguyện duy trì hợp đồng thế chấp đối với phần đất thửa số 630, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại khóm 2, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau. Trường hợp ông N không trả hoặc trả không đầy đủ đối với số nợ theo hợp đồng 8338 thì đồng ý cho Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp phần đất thửa số 630 để đảm bảo thu hồi nợ cho HDBank. Xét thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[2.4] Do hợp đồng chuyển nhượng đất được ký giữa ông Phan Minh N với ông Đặng Văn C, bà Lê Thị Ngọc H được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đất Mũi ngày 02/5/2019 vô hiệu nên dẫn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất đã được đăng ký biến động điều chỉnh sang tên ông C, bà H đối với thửa đất số 630, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại khóm 2, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau cũng vô hiệu và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Do đó, sau khi ông N tất toán xong nợ cho HDBank thì HDBank có trách nhiệm trả lại bản chính giấy chứng nhận của thửa đất số 630 cho ông Non để ông Non làm thủ tục chuyển lại tên quyền sử dụng đất theo quy định.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định 1.500.000 đồng HDBank đã nộp, do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của HDBank nên buộc ông C, bà H có trách nhiệm trả lại số tiền này cho HDBank theo quy định.

[4] Về án phí: HDBank không phải chịu án phí, có dự nộp được nhận lại; Ông C, bà H phải chịu án phí dân sự có giá ngạch theo quy định; Ông N, bà H phải chịu án phí dân sự có giá ngạch theo quy định, nhưng do bà H thuộc diện người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được xét miễn ½ án phí, ông N phải chịu ½ án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 124, 299, 317, 320, 322, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần PTHCM. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phan Minh N, bà Thạch Thị Thu H.

Buộc ông Đặng Văn C, bà Lê Thị Ngọc H trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần PTHCM số tiền vay vốn 326.789.047 đồng, tiền lãi tính đến ngày 27/9/2024 là 79.910.741 đồng (Theo Hợp đồng tín dụng số 24144/20MN/HĐTD ký ngày 06/08/2020)

Buộc ông Phan Minh N, bà Thạch Thị Thu H có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần PTHCM số tiền vay vốn 175.400.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 27/9/2024 là 21.386.456 đồng (Theo hợp đồng tín dụng số 8338/20MN/HĐTD ký ngày 17/4/2020).

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Phan Minh N với bà Lê Thị Ngọc H, ông Đặng Văn C được công chứng tại Văn phòng Công chứng đất Mũi ngày 02/5/2019 đối với phần đất có diện tích 479,7m^2 thửa số 630, tờ bản đồ số 5 tại khóm 2, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau là vô hiệu.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 27/9/2024, ông Đặng Văn C, bà Lê Thị Ngọc H và ông Phan Minh N, bà Thạch Thị Thu H còn phải tiếp tục chịu khoản

tiền lãi của số tiền nợ vốn theo từng hợp đồng chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ vốn này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay quy định thì lãi suất mà ông Đặng Văn C, bà Lê Thị Ngọc H và ông Phan Minh N, bà Thạch Thị Thu H phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần PTHCM theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp ông Đặng Văn C, bà Lê Thị Ngọc H và ông Phan Minh N, bà Thạch Thị Thu H không thanh toán hoặc thanh toán không đủ các khoản nợ nêu trên theo từng hợp đồng thì Ngân hàng Thương mại cổ phần PTHCM có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất tại khóm 5, phường 9, thành phố Cà Mau thuộc thửa số 200, tờ bản đồ số 18 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 574418, số vào sổ cấp GCN: CS00112 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 23/01/2018 và Quyền sử dụng đất tại khóm 2, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau thuộc thửa số 630, tờ bản đồ số 5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN909118, số vào sổ cấp GCN: CS00583 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 25/6/2018, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 19360/19MN/HĐBĐ ngày 05/10/2018 và Hợp đồng thế chấp tài sản 13554/19MN/HĐBĐ ngày 22/5/2019, để thu hồi nợ.

Ngân hàng Thương mại cổ phần PTHCM phải trả cho ông Đặng Văn C, bà Lê Thị Ngọc H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 574418, số vào sổ cấp GCN: CS00112 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 23/01/2018 và trả cho ông Phan Minh N, bà Thạch Thị Thu H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN909118, số vào sổ cấp GCN: CS00583 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 25/6/2018, khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng các tài sản này đã được thanh toán xong.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông C, bà H trả cho HDBank chi phí xem xét thẩm định số tiền 1.500.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người bị thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ngân hàng Thương mại cổ phần PTHCM không phải chịu án phí. Ngày 14/3/2024 Ngân hàng Thương mại cổ phần PTHCM có nộp tạm ứng số tiền 12.790.000 đồng theo lai thu số 0008249 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại toàn bộ khi án có hiệu lực.

+ Ông Đặng Văn C, bà Lê Thị Ngọc H phải chịu án phí có giá ngạch là 20.268.000 đồng và án phí không có giá ngạch 300.000 đồng.

+ Ông Phan Minh N phải chịu án phí có giá ngạch 4.919.000 đồng. Bà Thạch Thị Thu H được miễn án phí theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử sơ thẩm, Ngân hàng Thương mại cổ phần PTHCM, ông Phan Minh N, bà Thạch Thị Thu H có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Ông Đặng Văn C, bà Lê Thị Ngọc H, ông Pham Minh S và Văn Phòng công chứng Đ có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn thư.

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

Trần Thị Kiều Trang