TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN NINH KIỀU,** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 66/2025/DS-ST
Ngày: 08/04/2025
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Bích

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Nguyễn Thị Ngọc Thu

2/ Bà Đỗ Thị Lệ Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ An Trinh – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Lê Hoàng Dung – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 03, ngày 08 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 675/2024/TLST- DS ngày 17 tháng 10 năm 2024 về *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 96/2025/QĐST- DS ngày 18 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn*:** Ngân hàng TMCP P2

Địa chỉ: D tầng trệt, tầng lửng, tầng 1, tầng 2 của Tòa nhà và số D đường L, phường B, quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trương Vĩnh N, ông Liêu Thái H, bà Trần Hồng N1, theo giấy ủy quyền ngày 28/02/2025

Địa chỉ liên hệ: Tầng 1- 2 Tòa nhà Hòa Bình B, A Hòa Bình, phường T (A), quận N, thành phố Cần Thơ.

- ***Bị đơn***: 1/Bà Phạm Thị Ngọc D, sinh năm: 1990 (vắng).

2/Ông Võ Tấn N2, sinh năm: 1983 (vắng).

Địa chỉ: A T, X, quận N, Cần Thơ.

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

1/ Nguyễn Minh T (vắng).

2/ Nguyễn Thị Bé S (vắng).

3/ Nguyễn Thị Yến N3 (vắng).

4/ Nguyễn Thị Yến P (vắng).

5/ Nguyễn Minh Đăng K (vắng).

6/ Nguyễn Hữu L (vắng).

7/ Trần Thị Thanh T1 (vắng).

8/ Nguyễn Thị Trang Đ (vắng).

9/ Nguyễn Hữu L1 (vắng).

10/ Nguyễn Thành P1 (vắng).

11/ Nguyễn Thiên N4 (vắng).

12/ Nguyễn Thành Đ1 (vắng).

13/ Nguyễn Văn L2

14/ Huỳnh Thị N5

15/ Nguyễn Thị Thanh T2

Địa chỉ: Khu V, phường L, quận Ô, Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của ông L2, bà N5: Luật sư Đỗ Vinh Q – Văn phòng L3 – Đoàn luật sư thành phố C.

Địa chỉ: B khu V, phường C, quận Ô, Cần Thơ.

16/ Văn phòng C (có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: A T, X, quận N, Cần Thơ.

17/ Văn phòng C1 (có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: C N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05/02/2024 và quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Bị đơn bà Phạm Thị Ngọc D và

ông Võ Tấn N2 có ký hợp đồng tín dụng số 0068/2021/HĐTD-OCB-CN ngày 22/03/2021 để vay số tiền 630.000.000đ (sáu trăm, ba mươi triệu đồng) và Giấy đề nghị kim hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân số 0190/2021 ngày 20/07/2021 với hạn mức 30.000.000đ (bao gồm 02 thẻ tín dụng: thẻ Natural và thẻ bamboo).

Để đảm bảo cho khoản vay trên bị đơn có ký hợp đồng thế chấp số 0068/2021/BĐ ngày 22/03/2021 được công chứng tại Văn phòng C1 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất diện tích 180m^2 thửa số 1892, tờ bản đồ số 04, tọa tại khu vực L, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán tổng số tiền cả gốc và lãi còn nợ là: 706.376.488đ (bảy trăm lẻ sáu triệu, ba trăm bảy mươi sáu nghìn, bốn trăm tám mươi tám đồng) bao gồm:

Theo hợp đồng tín dụng số 0068/2021/HĐTD-OCB-CN ngày 22/03/2021 bị đơn còn nợ số tiền như sau:

Nợ gốc: 545.557.757đ

Nợ lãi trong hạn: 4.965.436đ

Nợ lãi quá hạn: 99.539.331đ

Giấy đề nghị kim hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân số 0190/2021 ngày 20/07/2021 bị đơn còn nợ:

+ Thẻ Natural: Nợ gốc: 29.226.760đ, nợ lãi trong hạn: 21.416.199đ, phí: 2.338.853đ

+ Thẻ bamboo: Nợ gốc: 0đ, nợ lãi trong hạn: 1.233.232đ, phí: 2.099.000đ.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán tổng số tiền gốc và lãi còn nợ là: 706.376.488đ (bảy trăm lẻ sáu triệu, ba trăm bảy mươi sáu nghìn, bốn trăm tám mươi tám đồng).

Nếu bị đơn không thanh toán số tiền trên thì nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp như trên để thu hồi nợ. Đồng thời, nguyên đơn yêu cầu tiếp tục tính lãi đối với khoản nợ trên theo lãi suất của hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký cho đến khi bị đơn thanh toán xong cho nguyên

đơn. Nếu Hội đồng xét xử tuyên bố vô hiệu hợp đồng thì đề nghị xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn bà Phạm Thị Ngọc D và ông Võ Tấn N2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Nguyễn Minh T, Nguyễn Thị Bé S, Nguyễn Thị Yến N3, Nguyễn Thị Yến P, Nguyễn Minh Đăng K, Nguyễn Hữu L, Trần Thị Thanh T1, Nguyễn Thị Trang Đ, Nguyễn Hữu L1, Nguyễn Thành P1, Nguyễn Thiên N4, Nguyễn Thành Đ1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C, Văn phòng C1 có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn L2, Huỳnh Thị N5: ông Đỗ Vinh Q, bà Nguyễn Thị Thanh T2 cùng thống nhất trình bày: ông L2 và bà N5 có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L2, bà Huỳnh Thị N5 với bà Phạm Thị Ngọc D được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 1806 quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/03/2021, tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0068/2021/BĐ ngày 22/03/2021 giữa bà D, ông N2 với ngân hàng TMCP P2 được công chứng tại Văn phòng C1 số công chứng 1792 quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00569 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 09/12/2009 cho ông Nguyễn Văn L2, chỉnh lý biến động sang tên bà Phạm Thị Ngọc D ngày 09/03/2021.Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả cách của hợp đồng vay, thực tế ông L2 và bà N5 chỉ vay của bà D số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Việc thỏa thuận vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất chỉ thỏa thuận bằng lời nói giữa các đương sự. Việc trả lãi tiền vay được thể hiện qua việc chuyển tiền ngày 20/03/2024 và 08/02/2024.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn bà Phạm Thị Ngọc D và ông Võ Tấn N2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Nguyễn Minh T, Nguyễn Thị Bé S, Nguyễn Thị Yến N3, Nguyễn Thị Yến P, Nguyễn Minh Đăng K, Nguyễn Hữu L, Trần Thị Thanh T1, Nguyễn Thị Trang Đ, Nguyễn Hữu L1, Nguyễn Thành P1, Nguyễn Thiên N4, Nguyễn Thành Đ1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C, Văn phòng C1 có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn L2, Huỳnh Thị N5: ông Đỗ Vinh Q, bà T2 cùng thống nhất trình bày: Giữ nguyên ý kiến đã trình bày, giữ nguyên yêu cầu độc lập

***Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát*:**

- Về tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng và đầy đủ về thẩm quyền giải quyết, xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, trình tự thụ lý, giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát và đương sự đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định về trình tự thủ tục tại phiên tòa.

- Về giải quyết vụ án: Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều thụ lý đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ tranh chấp.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: yêu cầu bị đơn thanh toán tổng số tiền gốc và lãi còn nợ là: 706.376.488đ (bảy trăm lẻ sáu triệu, ba trăm bảy mươi sáu nghìn, bốn trăm tám mươi tám đồng). Đồng thời, nguyên đơn yêu cầu tiếp tục tính lãi đối với khoản nợ trên theo lãi suất của hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký cho đến khi bị đơn thanh toán xong cho nguyên đơn. Yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét yêu cầu phát mãi tài sản của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của ông L2 và bà N5: ông L2 và bà N5 cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả cách của hợp đồng vay, thực tế ông L2 và bà N5 chỉ vay của bà D số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Tuy nhiên, đương sự không cung cấp được

chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình. Việc thỏa thuận vay tiền thế chấp quyền sử dụng đất chỉ là thỏa thuận bằng lời nói giữa các đương sự. Việc trả lãi tiền vay được thể hiện qua việc chuyển tiền ngày 20/03/2024 và 08/02/2024 không phù hợp với thời gian chuyển nhượng thửa đất để vay tiền như lời trình bày của đương sự. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn được lập thành văn bản công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là phù hợp nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng tín dụng, giấy đề nghị phát hành thẻ. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu thanh toán tổng số tiền gốc và lãi còn nợ là: 706.376.488đ (bảy trăm lẻ sáu triệu, ba trăm bảy mươi sáu nghìn, bốn trăm tám mươi tám đồng). Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L2, bà Huỳnh Thị N5 và bà Phạm Thị Ngọc D được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 1806 quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/03/2021, tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0068/2021/BĐ ngày 22/03/2021 giữa bà D, ông N2 với ngân hàng TMCP P2 được công chứng tại Văn phòng C1 số công chứng 1792 quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00569 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 09/12/2009 cho ông Nguyễn Văn L2, chỉnh lý biến động sang bà Phạm Thị Ngọc D ngày 09/03/2021.

Do đó, quan hệ pháp luật được xác định: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Bị đơn bà Phạm Thị Ngọc D và ông Võ Tấn N2 có nơi cư trú: A T, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ nên thuộc thẩm quyền giải

quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn bà Phạm Thị Ngọc D và ông Võ Tấn N2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Nguyễn Minh T, Nguyễn Thị Bé S, Nguyễn Thị Yến N3, Nguyễn Thị Yến P, Nguyễn Minh Đăng K, Nguyễn Hữu L, Trần Thị Thanh T1, Nguyễn Thị Trang Đ, Nguyễn Hữu L1, Nguyễn Thành P1, Nguyễn Thiên N4, Nguyễn Thành Đ1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C, Văn phòng C1 có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt.

Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan 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:

Nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng tín dụng số 0068/2021/HĐTD-OCB-CN ngày 22/03/2021 để vay số tiền 630.000.000đ (sáu trăm, ba mươi triệu đồng) và Giấy đề nghị kim hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân số 0190/2021 ngày 20/07/2021 với hạn mức tín dụng là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng).

Đến thời điểm xét xử sơ thẩm bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán và còn nợ số tiền như sau:

Theo hợp đồng tín dụng số 0068/2021/HĐTD-OCB-CN ngày 22/03/2021 bị đơn còn nợ số tiền như sau:

Nợ gốc: 545.557.757đ

Nợ lãi trong hạn: 4.965.436đ

Nợ lãi quá hạn: 99.539.331đ

Giấy đề nghị kim hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân số 0190/2021 ngày 20/07/2021 bị đơn còn nợ:

+ Thẻ Natural: Nợ gốc: 29.226.760đ, nợ lãi trong hạn: 21.416.199đ, phí: 2.338.853đ.

+ Thẻ bamboo: Nợ gốc: 0đ, nợ lãi trong hạn: 1.233.232đ, phí: 2.099.000đ.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán tổng số tiền gốc và lãi còn nợ là: 706.376.488đ (bảy trăm lẻ sáu triệu, ba trăm bảy mươi sáu nghìn, bốn trăm tám mươi tám đồng) và yêu cầu tiếp tục tính lãi đối với khoản vay trên theo lãi suất của hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký cho đến khi thanh toán xong cho nguyên đơn là phù hợp và có cơ sở để chấp nhận.

Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L2 và bà Huỳnh Thị N5 và yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Văn L2 và bà Huỳnh Thị N5 căn cứ vào hợp đồng đặt cọc, vi bằng, văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thỏa thuận việc ưu tiên nhận chuyển nhượng tài sản, biên nhận về việc giao nhận tiền thanh toán chuyển nhượng quyền sử dụng đất để yêu cầu tuyên bố vô hiệu:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L2, bà Huỳnh Thị N5 với bà Phạm Thị Ngọc D được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 1806 quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/03/2021

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: 0068/2021/BĐ ngày 22/03/2021 giữa bà D, ông N2 với ngân hàng TMCP P2 được công chứng tại Văn phòng C1 số công chứng 1792 quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00569 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 09/12/2009 cho ông Nguyễn Văn L2, chỉnh lý biến động sang bà Phạm Thị Ngọc D ngày 09/03/2021.

Hợp đồng đặt cọc thể hiện nội dung các đương sự đặt cọc, giao nhận tiền để chuyển nhượng thửa đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L2, bà Huỳnh Thị N5 với bà Phạm Thị Ngọc D được lập thành văn bản và được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 1806 quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/03/2021. Biên bản giao nhận tiền thể hiện bà D thanh toán cho ông L2 và bà N5 số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) chuyển nhượng thửa đất. Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử

dụng đất và thỏa thuận việc ưu tiên nhận chuyển nhượng tài sản thể hiện nội dung ông L2, bà N5 đồng ý chuyển nhượng thửa đất cho bà D.

Như vậy: các chứng cứ ông L2 và bà N5 cung cấp đều thể hiện các bên thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 1892, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khu vực L, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Ông L2, bà N5, bà T2 cho rằng có trả lãi tiền vay thông qua việc chuyển tiền ngày 20/03/2024 và 08/02/2024. Các đương sự vay tiền và có trả lãi thì việc trả lại được thực hiện hàng tháng hoặc theo thời gian cố định. Tuy nhiên, trong suốt thời gian từ thời điểm chuyển nhượng thửa đất đến tháng 3/2024 các bên chỉ trả lãi 02 lần là không phù hợp, đồng thới, thời điểm thực hiện việc trả lãi không phù hợp với thời điểm chuyển nhượng thửa đất.

Trên cơ sở của hợp đồng chuyển nhượng được công chứng bà D đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00569 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 09/12/2009 cho ông Nguyễn Văn L2, chỉnh lý biến động sang tên bà Phạm Thị Ngọc D ngày 09/03/2021.

Theo quy định 503 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 188 Luật đất đai năm 2013 việc chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản công chứng và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính. Ngày 09/03/2021 thủ tục chuyển nhượng giữa ông L2, bà N5 với bà D đã hoàn thành, bà D đã đăng ký trên Sổ địa chính. Như vậy, việc chuyển nhượng tài sản giữa các đương sự là phù hợp với quy định của pháp luật, bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có đủ các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Việc D ký hợp đồng thế chấp, ký biên bản trong hồ sơ thẩm định tài sản thế chấp là hoàn toàn phù hợp.

Việc luật sư Q, ông L2, bà N5, bà T2 cho rằng việc nguyên đơn không thực hiện thủ tục thẩm định tài sản khi cho vay là vi phạm quyền và nghĩa vụ của ông L2, bà N5 là không phù hợp và không có cơ sở để chấp nhận.

Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn:

Để đảm bảo cho khoản vay trên bị đơn có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0068/2021/BĐ ngày 22/03/2021 được công chứng tại Văn phòng C1 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất diện tích 180m^2 thửa số 1892, tờ bản đồ số 04, tọa tại khu vực L, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn được lập thành văn bản công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của nguyên đơn là phù hợp và có cơ sở để chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Bị đơn: phải chịu 32.255.000đ (ba mươi hai triệu, hai trăm năm mươi lăm nghìn đồng) án phí và 6.000.000đ (sáu triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: ông L2, bà N5 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 147, Khoản 1 Điều 157, điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

- Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

- Nghị quyết 01/2019/NQ/HĐTP ngày 11/01/2019;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

2. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn bà Phạm Thị Ngọc D và ông Võ Tấn N2 có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần P2 tổng số tiền gốc và lãi:

706.376.488đ (bảy trăm lẻ sáu triệu, ba trăm bảy mươi sáu nghìn, bốn trăm tám mươi tám đồng). Cụ thể:

Theo hợp đồng tín dụng số 0068/2021/HĐTD-OCB-CN ngày 22/03/2021 bị đơn còn nợ số tiền cụ thể như sau:

Nợ gốc: 545.557.757đ

Nợ lãi trong hạn: 4.965.436đ

Nợ lãi quá hạn: 99.539.331đ

Giấy đề nghị kim hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân số 0190/2021 ngày 20/07/2021 bị đơn còn nợ số tiền cụ thể như sau:

Thẻ Natural: Nợ gốc: 29.226.760.đ, nợ lãi trong hạn: 21.416.199đ, phí: 2.338.853đ.

Thẻ bamboo: Nợ gốc: 0đ, nợ lãi trong hạn: 1.233.232đ, phí: 2.099.000đ.

Nếu bị đơn không thanh toán số tiền trên thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất diện tích 180m^2 thửa số 1892, tờ bản đồ số 04, tọa tại khu vực L, phường L, quận Ô, thành phố Cần Thơ theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0068/2021/BĐ ngày 22/03/2021 để thu hồi nợ.

Bị đơn còn phải chịu lãi theo lãi suất của hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án cho đến khi thanh toán xong cho nguyên đơn.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L2, bà Huỳnh Thị N5.

Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L2, bà Huỳnh Thị N5 với bà Phạm Thị Ngọc D được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 1806 quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/03/2021.

Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0068/2021/BĐ ngày 22/03/2021 giữa bà Phạm Thị Ngọc D, ông Võ Tấn N2 với ngân hàng thương mại cổ phần P2 được công chứng tại Văn phòng C1 số công chứng 1792 quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD.

Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00569 do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 09/12/2009 cho ông Nguyễn Văn L2, chỉnh lý biến động sang bà Phạm Thị Ngọc D ngày 09/03/2021.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần P2 được nhận lại 14.184.500đ (mười bốn triệu, một trăm tám mươi bốn nghìn, năm trăm đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 1026 ngày 13/03/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều.

Bị đơn: phải chịu 32.255.000đ (ba mươi hai triệu, hai trăm năm mươi lăm nghìn đồng) án phí và 6.000.000đ (sáu triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 6.000.000đ (sáu triệu đồng) cho nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông L2, bà N5 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án (đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo là 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật), để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

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.

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- TAND Tp . Cần Thơ;
- VKSND Q.Ninh Kiều;
- Chi cục THADS Q.Ninh Kiều;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Ngọc Bích