

Bản án số: 68/2024/DS-ST

Ngày: 31-5-2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, tranh
chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp
hợp đồng thế chấp”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIỒNG TRÔM, TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Yến.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Thành Đồng.

2. Bà Phạm Thị Thu Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Minh Thơ – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Duyên Em.

Ngày 31 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 345/2022/TLST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 82/2024/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 3 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 14/2024/QĐST-DS ngày 03 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Bé N**, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Ấp L, xã Q, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Minh B1**, sinh năm 1981 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp K, xã N, huyện G, tỉnh Bến Tre;

Địa chỉ liên hệ: Ấp T, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

(Theo hợp đồng ủy quyền ngày 13/6/2023)

2. *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Bé B**, sinh năm 1967 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp L, xã Q, huyện G, tỉnh Bến Tre.

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

- Ngân hàng TMCP Đ;

Địa chỉ: Phường C, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh;

Đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Thanh T** – Chủ tịch Hội đồng quản trị của Ngân hàng TMCP Đ;

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Anh T1** – Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ – chi nhánh Bến Tre – Phòng giao dịch huyện G;

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông **Nguyễn Thành V** – Nhân viên quản lý tín dụng của Ngân hàng TMCP Đ – chi nhánh Bến Tre – Phòng giao dịch huyện G (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp A, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre.

(Theo Quyết định số 073/QĐ-GTM ngày 28/8/2023)

- Ông **Nguyễn Quốc D**, sinh năm 1989 (Có mặt);

- Bà **Nguyễn Thị Ngọc D1**, sinh năm 1989 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã Q, huyện G, tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện; Đơn khởi kiện bổ sung; Bản khai; Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Biên bản hòa giải và các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án, cũng như tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bé N là ông Nguyễn Minh B1 trình bày:

Năm 2006, bà Nguyễn Thị Bé B có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Bé N 01 nền nhà có chiều ngang 4,5m, chiều dài 12m thuộc một phần thửa đất số 18 có tổng diện tích 173,8m², tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Q, huyện G, tỉnh Bến Tre, giá chuyển nhượng là 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng. Hai bên chỉ nói miệng, không có làm giấy tờ, bà Bé B hứa khi nào làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được sẽ tách phần chuyển nhượng cho bà Bé N. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Bé N xây dựng nhà trên đất. Đến ngày 15/9/2013, bà Bé N yêu cầu thì hai bên có lập Giấy bán nền nhà xác nhận nội dung chuyển nhượng năm 2006, có xác nhận của Tổ trưởng tổ nhân dân tự quản số 17 và của Trưởng ấp ấp L, xã Q, huyện G, tỉnh Bến Tre. Theo Giấy bán nền nhà trên thì bà Bé B có chuyển nhượng cho bà Bé N phần đất có chiều ngang 4,5m, chiều dài 15m thuộc một phần thửa đất số 18 đúng như thực tế sử dụng. Năm 2017, bà Bé B đã làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không tách phần đã chuyển nhượng cho bà Bé N. Đến ngày 03/6/2020, bà Bé B và bà Bé N lập Hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng phần đất, theo đó bà Bé B có chuyển nhượng cho bà Bé N phần đất có chiều ngang 4,5m, chiều dài 15m thuộc một phần thửa đất số 18 trên, chính là phần đất chuyển nhượng năm 2006. Hợp đồng có công chứng tại Văn phòng công chứng M.

Ngày 10/7/2020, bà Bé B chuyển nhượng tiếp cho bà Bé N phần đất có chiều ngang 1m, chiều dài 12m thuộc một phần thửa đất số 18 trên, giá chuyển nhượng là 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng, bà Bé N đã đưa cho bà Bé B 35.000.000 (ba mươi lăm triệu) đồng (gồm 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng là tiền chuyển nhượng và 5.000.000 (năm triệu) đồng là tiền mà bà Bé B yêu cầu bà Bé N phụ thêm để sang tên đất). Hai bên có lập Hợp đồng thỏa thuận bán đất, có xác nhận của Trưởng ấp ấp L, xã

Q, huyện G, tỉnh Bến Tre. Sau khi nhận chuyển nhượng thêm, bà Bé N đã xây dựng thêm nhà ở, gắn liền với nhà đã xây dựng năm 2006. Bà Bé N đã sinh sống ổn định trên một phần thửa đất số 18 từ năm 2006 cho đến nay.

Bà Bé N khởi kiện yêu cầu bà Bé B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 82m² thuộc một phần thửa đất số 18. Tuy nhiên, sau khi có kết quả đo đạc thì có một phần lấn qua thửa đất của bà Bé T2 và ông T3, chỉ còn lại diện tích là 76m². Do đó, bà Bé N khởi kiện yêu cầu bà Bé B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có tổng diện tích 76m² (là thửa đất số 18a có diện tích 5,3m² và thửa đất số 18b có diện tích 70,7m² theo kết quả đo đạc) thuộc một phần thửa đất số 18. Phần lấn qua thửa đất của bà Bé T2 và ông T3, các bên sẽ tự thỏa thuận giải quyết, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Đồng thời, bà Bé N khởi kiện bổ sung là yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp ký giữa bà Bé B và Ngân hàng TMCP Đ – chi nhánh Bến Tre – Phòng giao dịch huyện G đối với phần đất có tổng diện tích 76m² thuộc một phần thửa đất số 18, vì khi ký thế chấp bà Bé B đã chuyển nhượng phần diện tích này cho bà Bé N, bà Bé N đã xây dựng nhà ở trên đất, sinh sống ổn định cho đến nay. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bé N, bà Bé N không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Bé B. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bé N thì bà Bé N tự nguyện chịu chi phí thu thập chứng cứ. Ông và bà Bé N đồng ý với các kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Theo Bản khai; Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Biên bản hòa giải, cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Bé B trình bày:

Bà chỉ chuyển nhượng cho bà Bé N hai lần đối với phần đất có tổng diện tích 66m² (chiều dài chỉ có 12m) thuộc một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Q, huyện G, tỉnh Bến Tre. Đối với Hợp đồng thỏa thuận ngày 03/6/2020, Giấy bán nền nhà ngày 15/9/2013 về việc bà chuyển nhượng cho bà Bé N phần đất có chiều dài 15m, bà có ký tên, ghi rõ họ tên nhưng khi ký bà không đọc lại. Sau khi chuyển nhượng, bà là người chỉ ranh đất cho bà Bé N xây dựng nhà ở trên đất, bà Bé N sinh sống ổn định từ năm 2006 đến nay, bà không có tranh chấp gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Bé N, bà chỉ đồng ý tách để sang tên phần đất có tổng diện tích 66m² (chiều dài chỉ có 12m) thuộc một phần thửa đất số 18 cho bà Bé N đứng tên. Bà không có ý kiến đối với các kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; không yêu cầu đo đạc lại, xem xét, thẩm định tại chỗ lại và định giá tài sản lại, bà cũng không có yêu cầu gì đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Bé N. Đối với yêu cầu độc lập bổ sung của Ngân hàng TMCP Đ, bà không có ý kiến.

Ngày 08/10/2021, bà có ký Hợp đồng tín dụng trung hạn số K.0059/1221 với Ngân hàng TMCP Đ – chi nhánh Bến Tre – Phòng giao dịch huyện G (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) để vay số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, lãi suất 11%/năm, thời hạn vay 60 tháng (từ ngày 13/10/2021 đến ngày 12/10/2026), mục đích vay là hoàn vốn sửa nhà ở. Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K/0104/TC21 ngày 08/10/2021 với Ngân hàng, theo đó bà thế chấp thửa đất số 30 có diện tích 396,6m², thửa đất số 18 có diện tích 173,8m², cùng tờ bản đồ số 5, cùng tọa lạc tại xã Q, huyện G, tỉnh Bến Tre và tài sản trên đất. Khi thế chấp, cán bộ Ngân hàng có đến thẩm định các thửa đất này, bà chỉ thửa đất số 18 có trừ ra phần đã chuyển

nhượng cho bà Bé N. Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng, bà đồng ý trả nợ cho Ngân hàng, tuy nhiên hiện bà không có khả năng trả nợ liền, bà xin thêm thời gian để trả nợ cho Ngân hàng, rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tách sang tên đất cho bà Bé N. Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Bé N, bà không có ý kiến.

Theo Đơn yêu cầu; Đơn yêu cầu độc lập bổ sung; Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Biên bản hòa giải và các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án, cũng như tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ là ông Nguyễn Thế V trình bày:

Ngày 08/10/2021, bà Bé B có ký Hợp đồng tín dụng trung hạn số K.0059/1221 với Ngân hàng để vay số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, lãi suất 11%/năm, thời hạn vay 60 tháng (từ ngày 13/10/2021 đến ngày 12/10/2026), mục đích vay là hoàn vốn sửa nhà ở. Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà Bé B có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K/0104/TC21 ngày 08/10/2021 với Ngân hàng, theo đó bà Bé B thế chấp thửa đất số 30 có diện tích 396,6m², thửa đất số 18 có diện tích 173,8m², cùng tờ bản đồ số 5, cùng tọa lạc tại xã Q, huyện G, tỉnh Bến Tre và tài sản trên đất.

Nay bà Bé N khởi kiện, Ngân hàng yêu cầu bà Bé B giữ nguyên hiện trạng tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K/0104/TC21 ngày 08/10/2021. Trường hợp bà Bé B muốn thay đổi hiện trạng tài sản thế chấp thì Ngân hàng yêu cầu bà Bé B trả cho Ngân hàng số nợ vay tính đến ngày 30/5/2024 là 244.169.499 (hai trăm bốn mươi bốn triệu một trăm sáu mươi chín nghìn bốn trăm chín mươi chín) đồng (gồm nợ gốc là 242.700.000 (hai trăm bốn mươi hai triệu bảy trăm nghìn) đồng, tiền lãi trong hạn là 1.469.499 (một triệu bốn trăm sáu mươi chín nghìn bốn trăm chín mươi chín) đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 31/5/2024 đến ngày bà Bé B thực trả hết nợ theo lãi suất được thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng trung hạn số K.0059/1221 ngày 08/10/2021. Trường hợp bà Bé B không trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K/0104/TC21 ngày 08/10/2021 để thu hồi nợ.

Đối với yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Bé N, Ngân hàng không đồng ý do Ngân hàng và bà Bé B ký kết hợp đồng thế chấp là đúng quy định.

Ngân hàng có yêu cầu độc lập bổ sung là yêu cầu tuyên vô hiệu thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng lời nói năm 2006 giữa bà Bé B và bà Bé N đối với phần đất có chiều ngang 4,5m, chiều dài 12m thuộc một phần thửa đất số 18 với lý do năm 2006, khi chuyển nhượng hai bên không có lập thành văn bản, lúc này bà Bé B chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vẫn còn đứng tên ông Nguyễn Ngọc C; tuyên vô hiệu Giấy bán nền nhà ngày 15/9/2013 giữa bà Bé B và bà Bé N đối với phần đất có chiều ngang 4,5m, chiều dài 15m thuộc một phần thửa đất số 18 với lý do ngày 15/9/2013 bà Bé B vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vi phạm quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa theo quy định tại Quyết định số 16/QĐ-UBND ngày 03/6/2010 của UBND tỉnh Bến Tre; tuyên vô hiệu Hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2020 giữa bà Bé B và bà Bé N đối với phần đất có diện tích 67,5m² thuộc một phần thửa đất số 18 với lý do vi phạm quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa theo quy định tại Quyết định số 38/QĐ-UBND ngày 04/9/2018 và Quyết định số 41/QĐ-UBND ngày 14/10/2019 của UBND tỉnh Bến Tre; tuyên vô hiệu Hợp đồng thỏa thuận bán đất ngày 10/7/2020 giữa bà Bé B

và bà Bé N đối với phần đất có chiều ngang 1m, chiều dài 12m thuộc một phần thửa đất số 18 với lý do vi phạm quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa theo quy định tại Quyết định số 38/QĐ-UBND ngày 04/9/2018 và Quyết định số 41/QĐ-UBND ngày 14/10/2019 của UBND tỉnh Bến Tre.

Theo Biên bản làm việc; Biên bản lấy lời khai của đương sự; Đơn xin vắng mặt, cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc D trình bày:

Ông sống chung với bà Bé B trên các thửa đất số 18 và số 30. Việc bà Bé B chuyển nhượng một phần thửa đất số 18 cho bà Bé N và việc bà Bé B thế chấp các thửa đất số 18 và số 30 cho Ngân hàng để vay tiền, ông biết và không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung bà Bé N, ông không có ý kiến, do bà Bé B quyết định.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng, ông sẽ hỗ trợ bà Bé B trả nợ cho Ngân hàng, nếu không trả được nợ thì ông đồng ý giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng để thu hồi nợ, nhưng xin chỉ xử lý thửa đất số 18, để lại thửa đất số 30 do đây là chỗ ở duy nhất của ông, hiện ông còn phải nuôi các con còn nhỏ.

Đối với yêu cầu độc lập bổ sung của Ngân hàng, ông không có ý kiến, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Theo Biên bản làm việc; Biên bản lấy lời khai của đương sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc D1 trình bày:

Bà sống chung với bà Bé B trên các thửa đất số 18 và số 30. Việc bà Bé B chuyển nhượng một phần thửa đất số 18 cho bà Bé N và việc bà Bé B thế chấp các thửa đất số 18 và số 30 cho Ngân hàng để vay tiền, bà biết và không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung bà Bé N, bà không có ý kiến, do bà Bé B quyết định.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng, bà sẽ hỗ trợ bà Bé B trả nợ cho Ngân hàng, nếu không trả được nợ thì bà đồng ý giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng để thu hồi nợ, nhưng xin chỉ xử lý thửa đất số 18, để lại thửa đất số 30 do đây là chỗ ở duy nhất của bà, hiện bà còn phải nuôi các con còn nhỏ.

Đối với yêu cầu độc lập bổ sung của Ngân hàng, bà không có ý kiến, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Do bận công việc nên bà xin vắng mặt trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp” giữa bà Bé N và bà Bé B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự tuân thủ đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ các Điều 689, 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 129, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Bé N:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bé B với bà Bé N đối với phần đất đo đạc thực tế diện tích 70,7m² thuộc thửa 18b và diện tích 5,3m² thuộc thửa 18a, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Q, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Bà Bé N được quyền quản lý sử dụng phần đất đo đạc thực tế diện tích 70,7m² thuộc thửa 18b và diện tích 5,3m² thuộc thửa 18a, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Q, huyện G, tỉnh Bến Tre và tài sản trên đất.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bé N khi có yêu cầu.

Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký giữa bà Bé B và Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Bến Tre - Phòng giao dịch huyện G đối với phần đất đo đạc thực tế diện tích 70,7m² thuộc thửa 18b và diện tích 5,3m² thuộc thửa 18a, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Q, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập bổ sung của Ngân hàng TMCP Đ về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng lời nói năm 2006 giữa bà Bé B và bà Bé N đối với phần đất có chiều ngang 4,5m, chiều dài 15m thuộc một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Q, huyện G, tỉnh Bến Tre; tuyên vô hiệu Giấy bán nền nhà ngày 15/09/2013 giữa bà Bé B và bà Bé N đối với phần đất có chiều ngang 4,5m, chiều dài 15m thuộc một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Q, huyện G, tỉnh Bến Tre; tuyên vô hiệu Hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/06/2020 giữa bà Bé B và bà Bé N đối với phần đất có diện tích 67,5m², thuộc một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Q, huyện G, tỉnh Bến Tre; tuyên vô hiệu Hợp đồng thỏa thuận bán đất ngày 10/07/2020 giữa bà Bé B và bà Bé N đối với phần đất có chiều ngang 1m, chiều dài 12m thuộc một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã Q, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Đ:

Buộc bà Bé B có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Đ số nợ tính đến ngày 30/5/2024 là 244.169.499 (hai trăm bốn mươi bốn triệu một trăm sáu mươi chín nghìn bốn trăm chín mươi chín) đồng (gồm nợ gốc là 242.700.000 (hai trăm bốn mươi hai triệu bảy trăm nghìn) đồng, tiền lãi trong hạn là 1.469.499 (một triệu bốn trăm sáu mươi chín nghìn bốn trăm chín mươi chín) đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 31/5/2024 đến ngày bà Bé B trả hết nợ theo lãi suất được quy định tại Hợp đồng tín dụng trung hạn số K.0059/1221 ngày 08/10/2021.

Trường hợp bà Bé B không trả nợ đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K/0104/TC21 ngày 08/10/2021 (trừ phần đất đo đạc thực tế diện tích

70,7m² thuộc thửa 18b, diện tích 5,3m² thuộc thửa 18a, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Q, huyện G, tỉnh Bến Tre).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào lời trình bày của các đương sự đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền thụ lý giải quyết của Tòa án:

Bà Nguyễn Thị Bé N khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Bé B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Q, huyện G, tỉnh Bến Tre; hủy một phần hợp đồng thế chấp ký giữa bà Bé B và Ngân hàng TMCP Đ – chi nhánh Bến Tre – Phòng giao dịch huyện G đối với phần đất thuộc một phần thửa đất số 18; Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu độc lập là yêu cầu bà Bé B giữ nguyên tài sản thế chấp, nếu muốn thay đổi thì phải trả nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng đã ký và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp đã ký trong trường hợp bà Bé B không trả được nợ cho Ngân hàng. Thửa đất số 18 tọa lạc tại xã Q, huyện G, tỉnh Bến Tre. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp thuộc thẩm quyền thụ lý giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà D1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đề nghị vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà D1.

Về nội dung:

[3] Xét yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Bé; yêu cầu độc lập bổ sung của Ngân hàng TMCP Đ:

Vào năm 2006, bà Bé B có chuyển nhượng cho bà Bé N phần đất có chiều ngang 4,5m, chiều dài 12m thuộc một phần thửa đất số 18, hai bên chỉ nói miệng, không lập thành văn bản. Ngày 15/9/2013, hai bên lập Giấy bán nền nhà, theo đó bà Bé B chuyển nhượng cho bà Bé N phần đất có chiều ngang 4,5m, chiều dài 15m thuộc một phần thửa đất số 18, có xác nhận của Tổ trưởng tổ nhân dân tự quản số 17 và của Trưởng ấp áp L, xã Q, huyện G, tỉnh Bến Tre, chính là phần đất hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng từ năm 2006. Ngày 03/6/2020, hai bên lập Hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó bà Bé B chuyển nhượng cho bà Bé N phần đất có diện tích 67,5m² (chiều ngang 4,5m, chiều dài 15m) thuộc một phần thửa đất số 18, chính là phần đất hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng từ năm 2006, năm 2013, Hợp đồng có công chứng tại Văn phòng công chứng M. Đến ngày 10/7/2020, bà Bé B chuyển nhượng thêm cho bà Bé N phần đất có chiều ngang 1m, chiều dài 12m thuộc một phần thửa đất số 18, hai bên có lập Hợp đồng thỏa thuận bán đất, có xác nhận của Trưởng ấp áp L, xã

Q, huyện G, tỉnh Bến Tre. Sau khi nhận chuyển nhượng lần thứ nhất từ năm 2006, bà Bé B xây dựng nhà trên đất, là nhà nằm trọn trên thửa đất số 18b như hiện tại. Đến năm 2020 khi nhận chuyển nhượng thêm, bà Bé B xây dựng thêm nhà, là nhà nằm trọn trên thửa đất số 18a như hiện tại, gắn liền với nhà nằm trên thửa đất số 18b. Khi chuyển nhượng, hai bên không tiến hành đo đạc. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Bé B và bà Bé N đều thừa nhận nội dung trên.

Xét thấy:

Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần thứ nhất năm 2006 các bên không lập thành văn bản, đến ngày 15/9/2013 mới lập thành văn bản nhưng không có công chứng/chứng thực, sau đó đến ngày 03/6/2020 lập thành văn bản có công chứng tại Văn phòng công chứng M. Do đó, việc chuyển nhượng lần đầu đảm bảo về hình thức hợp đồng theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần thứ hai vào ngày 10/7/2020 các bên có lập thành văn bản nhưng không có công chứng/chứng thực là không đảm bảo về hình thức hợp đồng theo định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai. Tuy nhiên, bà Bé B và bà Bé N thừa nhận hai bên đã giao nhận đủ tiền chuyển nhượng đất, đã giao nhận đất, từ khi nhận chuyển nhượng đất bà Bé N đã xây dựng nhà ở kiên cố, ổn định trên đất, không ai tranh chấp, không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự quy định: “Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”. Tại điểm b.3 mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình quy định đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003 và vi phạm điều kiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng. Do đó, việc chuyển nhượng thửa đất số 18 giữa bà Bé B và bà Bé N được đảm bảo về hình thức.

Về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Bà Bé B và bà Bé N thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất số 18 lần thứ nhất vào năm 2006 bằng lời nói, sau đó lập hành văn bản năm 2013 và năm 2020 có công chứng. Năm 2006 và năm 2013, bà Bé B chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đến năm 2017 bà Bé B đã được cấp và năm 2020 hai bên đã lập lại hợp đồng có công chứng, thực tế các bên đã giao nhận đủ tiền chuyển nhượng, giao nhận đất và quản lý, sử dụng ổn định cho đến nay, không tranh chấp, không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành

chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Lần chuyển nhượng đất thứ hai vào ngày 10/7/2020, bà Bé B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cả hai lần chuyển nhượng, đất không bị tranh chấp, quyền sử dụng đất không dùng để đảm bảo thi hành án và đất vẫn còn trong thời hạn sử dụng. Đồng thời, căn cứ quy định tại điểm b.3 mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-QHĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình như đã nêu ở trên thì việc chuyển nhượng thửa đất số 18 giữa bà Bé B và bà Bé N đảm bảo đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai.

Về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

- Bà Bé B và bà Bé N thỏa thuận chuyển nhượng lần thứ nhất phần đất có chiều ngang 4,5m, chiều dài thì bà Bé N cho rằng 15m, bà Bé B cho rằng 12m. Bà Bé còn cho rằng bà có ký tên vào Hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất ngày 03/6/2020 trong đó ghi chiều dài đất là 15m nhưng khi ký bà không đọc lại. Lần chuyển nhượng thứ hai, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 1m, chiều dài 12m. Theo kết quả đo đạc thì phần đất chuyển nhượng lần thứ nhất có chiều ngang một cạnh là 4,5m, một cạnh là 4,66m, có chiều dài một cạnh là 45,62m, một cạnh là 15,58m; phần đất chuyển nhượng lần thứ hai có chiều ngang một cạnh là 0,99m, một cạnh là 0,92m, có chiều dài một cạnh là 15,58m, một cạnh là 15,49m. Như vậy, có sự chênh lệch diện tích chuyển nhượng giữa hợp đồng đã ký và thực tế quản lý, sử dụng. Xét thấy, bà Bé B thừa nhận bà tự nguyện ký vào Hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất ngày 03/6/2020 và ngày 10/7/2020; thừa nhận hai lần chuyển nhượng hai bên không đo đạc đất, chỉ đo bằng dây; thừa nhận sau khi chuyển nhượng chính bà là người chỉ ranh cho bà Bé N xây nhà, chính là nhà hiện tại của bà Bé N, từ khi bà Bé N xây dựng nhà đến nay, bà không tranh chấp gì. Khi đo đạc, bà Bé B và bà Bé N chỉ thống nhất ranh đất. Theo hợp đồng hai bên đã ký thì tổng diện tích đất bà Bé B chuyển nhượng cho bà Bé N là 79,5m², nhưng theo kết quả đo đạc thì tổng diện tích đất chỉ có 76m². Bà Bé B không đồng ý chiều dài đất là 15m, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo yêu cầu bà yêu cầu tiến hành đo đạc lại, xem xét, thẩm định tại chỗ lại và định giá tài sản lại và có yêu cầu gì không đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Bé N nhưng bà đều không yêu cầu. Do đó, công nhận phần tổng diện tích đất là 76m² có chiều ngang, chiều dài theo kết quả đo đạc.

- Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng lần thứ nhất vào năm 2006 phần đất có diện tích là 67,5m², lúc này chưa có quy định về diện tích đất tối thiểu được tách thửa; chuyển nhượng lần thứ hai vào ngày 10/7/2020 phần đất có diện tích 12m² là dưới diện tích tối thiểu được tách thửa theo quy định tại Quyết định số 38/2018/QĐ-UBND ngày 04/9/2018 và Quyết định số 41/2019/QĐ-UBND ngày 04/10/2019 của UBND tỉnh Bến Tre. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà Bé N đã xây dựng nhà ở kiên cố, ổn định trên đất hơn 07 năm nay (theo xác nhận của Trưởng ấp ấp L, xã Q, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre), không ai tranh chấp, không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Đồng thời, từ khi nhận chuyển nhượng lần thứ hai, bà Bé N xây dựng thêm nhà gắn liền với nhà đã xây dựng trên phần đất nhận chuyển nhượng lần thứ nhất năm 2006, đến vị trí giáp ranh với thửa đất do bà Bé T2 là chủ sử dụng (đến hết thửa đất số 18 từ phía bên trái đất từ đường cộng cộng nhìn vào). Theo Công văn số 1781/STNMT-QLĐĐ ngày 19/4/2024 của Sở Tài

nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre thì tranh chấp giữa bà Bé N và bà Bé B mà Tòa án đang thụ lý được quy định cụ thể tại mục d khoản 1 Điều 5 Quyết định số 47/2022/QĐ-UBND ngày 28/10/2022 của UBND tỉnh Bến Tre; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre đề nghị Tòa án căn cứ thực hiện theo đúng quy định. Tại mục d khoản 1 Điều 5 Quyết định số 47/2022/QĐ-UBND ngày 28/10/2022 của UBND tỉnh Bến Tre quy định: “Tách thửa phục vụ giải quyết tranh chấp, tổ chức thi hành án dân sự đối với trường hợp mà Tòa án, cơ quan thi hành án dân sự thấy cần thiết phải tách thửa mới giải quyết toàn diện vụ án hoặc khi kê biên, xử lý quyền sử dụng đất để thi hành án, giao quyền sử dụng đất để khấu trừ tiền thi hành án. Lý do việc tách thửa phần đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định tại Điều 4 của Quyết định này phải được ghi vào bản án, quyết định của Tòa án, văn bản của cơ quan Thi hành án dân sự theo quy định tại Điều 106 Luật thi hành án dân sự”.

- Ngày 08/10/2021, bà Bé B thế chấp thửa đất số 18 cho Ngân hàng để vay tiền theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K/0104/TC21. Cán bộ Ngân hàng có xuống thăm định tài sản thế chấp, khi thăm định trên đất đã có nhà của bà Bé N, phía trước có đề bảng hiệu “Nhà nghỉ Phương Thanh” hơn 07 năm nay (theo xác nhận của Trưởng ấp L, xã Q, huyện G, tỉnh Bến Tre và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cấp cho bà Bé N – đăng ký lần đầu năm 2012) nhưng Ngân hàng không hỏi ý kiến bà Bé N, không tiến hành xác minh làm rõ, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Bé N. Bà Bé B thừa nhận bà đã chuyển nhượng một phần thửa đất số 18 cho bà Bé N từ năm 2006 đến năm 2020, bà Bé N đã xây dựng nhà ở trên đất từ năm 2006 nhưng vẫn cam kết tất cả tài sản trên đất là của bà là không phù hợp. Do đó, hợp đồng thế chấp giữa bà Bé B và Ngân hàng đối với phần đất có diện tích 76m² mà bà Bé B đã chuyển nhượng cho bà Bé N không có hiệu lực.

Từ những nhận định trên, có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Bé N, buộc bà Bé B tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có tổng diện tích 76m² (là thửa đất số 18a có diện tích 5,3m² và thửa đất số 18b có diện tích 70,7m² theo kết quả đo đạc) thuộc một phần thửa đất số 18, tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K/0104/TC21 ngày 08/10/2021 giữa bà Bé B và Ngân hàng vô hiệu một phần đối với phần đất có tổng diện tích 76m² (là thửa đất số 18a có diện tích 5,3m² và thửa đất số 18b có diện tích 70,7m² theo kết quả đo đạc) thuộc một phần thửa đất số 18; không chấp nhận yêu cầu độc lập bổ sung của Ngân hàng về việc tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bé B và bà Bé N.

[4] Xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Đ:

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Bé B, Ngân hàng, ông D và bà D1 thừa nhận Hợp đồng tín dụng trung hạn số K.0059/1221 ngày 08/10/2021 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K/0104/TC21 ngày 08/10/2021. Như vậy, các hợp đồng này được ký kết trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực ràng buộc quyền và nghĩa vụ của các bên.

Tại các điểm b, g và h khoản 1 Điều 7 của Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng (đính kèm Hợp đồng tín dụng trung hạn số K.0059/1221 ngày 08/10/2021) quy định: “Ngân hàng được quyền ngừng cho vay và/hoặc thu hồi trước hạn một phần hoặc toàn bộ nợ vay khi bên vay cung cấp thông tin sai sự thật về việc sử dụng vốn vay, tình hình tài chính và

thông tin cần thiết liên quan đến vốn vay, đến tài sản bảo đảm; (các) tài sản bảo đảm bị tranh chấp hoặc có những thay đổi mà Ngân hàng nhận định là có khả năng dẫn đến nguy cơ khó quản lý hoặc khó xử lý được (các) tài sản bảo đảm đó khi bên vay không trả được nợ; bên vay hoặc (các) bên bảo đảm có liên quan đến các vụ kiện mà theo nhận định của Ngân hàng là có thể ảnh hưởng đến khả năng trả nợ của bên vay hoặc ảnh hưởng đến (các) tài sản thế chấp. Tại các điểm f, g Điều 6 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K/0104/TC21 ngày 08/10/2021 quy định bên thế chấp có nghĩa vụ: “Thông báo trung thực và kịp thời cho Ngân hàng về các quyền và lợi ích hợp pháp của người (bên) thứ ba (cá nhân/pháp nhân khác) đối với tài sản thế chấp, kể cả việc thay đổi thứ tự ưu tiên thanh toán (nếu có) đối với các chủ nợ khác trong trường hợp tài sản được bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ; thông báo kịp thời cho Ngân hàng về việc thay đổi tình trạng pháp lý, hiện trạng của tài sản; nếu không thông báo mà Ngân hàng biết được thì căn cứ vào mức độ nghiêm trọng của vi phạm, Ngân hàng sẽ yêu cầu bổ sung, thay thế tài sản bảo đảm, yêu cầu bồi thường thiệt hại đồng thời áp dụng các biện pháp kể cả việc xử lý tài sản để thu hồi nợ trước hạn; không được bán, trao đổi, chuyển nhượng, thay thế, cho, tặng, cho mượn, cho thuê, cho ở nhờ, góp vốn, cho người (bên) thứ ba (cá nhân/pháp nhân) đầu tư, hợp tác đầu tư vào tài sản thế chấp, sử dụng tài sản thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho tổ chức, cá nhân khác hoặc bằng các hình thức khác để bán, trao đổi, chuyển nhượng, thay thế, cho, tặng, cho mượn, cho thuê, cho ở nhờ, góp vốn, cho người (bên) thứ ba (cá nhân/pháp nhân) đầu tư, hợp tác đầu tư vào tài sản thế chấp khi chưa có biện pháp bảo đảm khác thay thế và chưa được sự đồng ý bằng văn bản của Ngân hàng”. Tại Điều 8 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K/0104/TC21 ngày 08/10/2021 quy định Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp khi: “Bên thế chấp/bên cấp tín dụng vi phạm các cam kết và nghĩa vụ của mình theo quy định trong Hợp đồng này hoặc vi phạm một trong các văn bản thỏa thuận cấp tín dụng mà không khắc phục vi phạm trong thời hạn theo yêu cầu của Ngân hàng”. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Bé N, buộc bà Bé B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký với bà Bé N và tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K/0104/TC21 ngày 08/10/2021 giữa bà Bé B và Ngân hàng vô hiệu một phần cùng đối với phần đất có tổng diện tích 76m² (là thửa đất số 18a có diện tích 5,3m² và thửa đất số 18b có diện tích 70,7m² theo kết quả đo đạc) như đã phân tích ở trên nên có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng, buộc bà Bé B có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số nợ tính đến ngày 30/5/2024 là 244.169.499 (hai trăm bốn mươi bốn triệu một trăm sáu mươi chín nghìn bốn trăm chín mươi chín) đồng (gồm nợ gốc là 242.700.000 (hai trăm bốn mươi hai triệu bảy trăm nghìn) đồng, tiền lãi trong hạn là 1.469.499 (một triệu bốn trăm sáu mươi chín nghìn bốn trăm chín mươi chín) đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 31/5/2024 đến ngày bà Bé Ba trả hết nợ cho Ngân hàng; trường hợp bà Bé B không trả nợ đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là các thửa đất số 30, số 18, trừ phần đất có tổng diện tích 76m² (gồm thửa đất số 18a có diện tích 5,3m² và thửa đất số 18b có diện tích 70,7m² theo kết quả đo đạc) và tài sản trên các thửa đất này, trừ tài sản trên phần đất có tổng diện tích 76m² (gồm thửa đất số 18a có diện tích 5,3m² và thửa đất số 18b có diện tích 70,7m² theo kết quả đo đạc). Ý kiến của ông D và bà D1 về việc xin chỉ xử lý thửa đất số 18, để lại thửa đất số 30 là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Từ những nhận định trên, có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Bé N; chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng; không chấp nhận yêu cầu độc lập bổ sung của Ngân hàng.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về chi phí thu thập chứng cứ là 4.252.000 (bốn triệu hai trăm năm mươi hai nghìn) đồng, bà Bé N tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của bà Bé N về việc tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chấp nhận nên án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng bà Bé B phải nộp.

Do yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Bé N được chấp nhận, tuyên hợp đồng thế chấp ký giữa bà Bé B và Ngân hàng TMCP Đ – chi nhánh Bến Tre – Phòng giao dịch huyện G vô hiệu một phần nên án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, do bà Bé B và Ngân hàng TMCP Đ phải liên đới nộp.

Do một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Đ được chấp nhận, buộc bà Bé B trả Ngân hàng số nợ tổng cộng là 244.169.499 (hai trăm bốn mươi bốn triệu một trăm sáu mươi chín nghìn bốn trăm chín mươi chín) đồng nên án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 12.208.500 (mười hai triệu hai trăm lẻ tám nghìn năm trăm) đồng do bà Bé B phải nộp.

Do yêu cầu độc lập bổ sung của Ngân hàng TMCP Đ về việc tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bé B và bà Bé N không được chấp nhận nên án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng do Ngân hàng TMCP Đ phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 689, 697 và Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào các Điều 129, 130, 131, 500, 501, 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167, Điều 188 Luật đất đai;

Căn cứ Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

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 yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bé N:

Buộc bà Nguyễn Thị Bé B tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký với bà Nguyễn Thị Bé N đối với phần đất có tổng diện tích 76m² (gồm thửa đất số 18a có diện tích 5,3m² và thửa đất số 18b có diện tích 70,7m²) thuộc một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Q, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K/0104/TC21 ngày 08/10/2021 giữa bà Nguyễn Thị Bé B và Ngân hàng TMCP Đ – chi nhánh Bến Tre – Phòng giao dịch huyện G vô hiệu một phần đối với phần đất có diện tích 76m² (gồm thửa đất số 18a có diện tích 5,3m² và thửa đất số 18b có diện tích 70,7m²) thuộc một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Q, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Bà Nguyễn Thị Bé N được trọn quyền sử dụng phần đất có tổng diện tích 76m² (gồm thửa đất số 18a có diện tích 5,3m² và thửa đất số 18b có diện tích 70,7m²) thuộc một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Q, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có tổng diện tích 76m² (gồm thửa đất số 18a có diện tích 5,3m² và thửa đất số 18b có diện tích 70,7m²) thuộc một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Q, huyện G, tỉnh Bến Tre cho bà Nguyễn Thị Bé N khi có yêu cầu.

(Có hồ sơ đo đạc kèm theo).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Đ:

Buộc bà Nguyễn Thị Bé B có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ số nợ tính đến ngày 30/5/2024 là 244.169.499 (hai trăm bốn mươi bốn triệu một trăm sáu mươi chín nghìn bốn trăm chín mươi chín) đồng (gồm nợ gốc là 242.700.000 (hai trăm bốn mươi hai triệu bảy trăm nghìn) đồng, tiền lãi trong hạn là 1.469.499 (một triệu bốn trăm sáu mươi chín nghìn bốn trăm chín mươi chín) đồng) theo Hợp đồng tín dụng trung hạn số K.0059/1221 ngày 08/10/2021 ký giữa bà Nguyễn Thị Bé B và Ngân hàng TMCP Đ – chi nhánh Bến Tre – Phòng giao dịch huyện G.

Bà Nguyễn Thị Bé B còn phải tiếp tục chịu lãi suất trên số nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung hạn số K.0059/1221 ngày 08/10/2021 ký giữa bà Nguyễn Thị Bé B và Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Bến Tre – Phòng giao dịch huyện G kể từ ngày 31/5/2024 cho đến khi bà Nguyễn Thị Bé B trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Đ.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Bé B không trả nợ đầy đủ cho Ngân hàng TMCP Đ thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K/0104/TC21 ngày 08/10/2021 ký giữa bà Nguyễn Thị Bé B và Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Bến Tre – Phòng giao dịch huyện G để thu hồi nợ, cụ thể là quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 30, số 18 (trừ thửa đất số 18a có diện tích 5,3m² và thửa đất số 18b có diện tích 70,7m²), cùng tờ bản đồ số 5, cùng tọa lạc tại xã Q, huyện G, tỉnh Bến Tre và toàn bộ tài sản trên các thửa đất này (trừ tài sản trên thửa đất số 18a có diện tích 5,3m² và thửa đất số 18b có diện tích 70,7m²), theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 872074, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH01445 và số CH

872073, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH01446, cùng do UBND huyện G, tỉnh Bến Tre cấp ngày 05/5/2017 cho bà Nguyễn Thị Bé B và hồ sơ đo đạc kèm theo.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập bổ sung của Ngân hàng TMCP Đ về việc: yêu cầu tuyên bố vô hiệu thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng lời nói năm 2006 giữa bà Nguyễn Thị Bé B và bà Nguyễn Thị Bé N đối với phần đất có chiều ngang 4,5m, chiều dài 12m thuộc một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Q, huyện G, tỉnh Bến Tre; yêu cầu tuyên bố vô hiệu Giấy bán nền nhà ngày 15/9/2013 giữa bà Nguyễn Thị Bé B và bà Nguyễn Thị Bé N đối với phần đất có chiều ngang 4,5m, chiều dài 15m thuộc một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Q, huyện G, tỉnh Bến Tre; yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2020 giữa bà Nguyễn Thị Bé B và bà Nguyễn Thị Bé N đối với phần đất có diện tích 67,5m² thuộc một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Q, huyện G, tỉnh Bến Tre và yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thỏa thuận bán đất ngày 10/7/2020 giữa bà Nguyễn Thị Bé B và bà Nguyễn Thị Bé N đối với phần đất có chiều ngang 1m, chiều dài 12m thuộc một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Q, huyện G, tỉnh Bến Tre.

4. Về chi phí thu thập chứng cứ là 4.252.000 (bốn triệu hai trăm năm mươi hai nghìn) đồng, bà Nguyễn Thị Bé N tự nguyện chịu và đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và có giá ngạch là 12.958.500 (mười hai triệu chín trăm năm mươi tám nghìn năm trăm) đồng do bà Nguyễn Thị Bé B phải nộp.

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 750.000 (bảy trăm năm mươi nghìn) đồng do Ngân hàng TMCP Đ phải nộp nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.181.000 (chín triệu một trăm tám mươi một nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006181 ngày 07/9/2023 và các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005046, số 0005047, số 0005048 và số 0005049, cùng ngày 03/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Bé N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011054 ngày 09/11/2022 và số 0006000 ngày 27/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.431.000 (tám triệu bốn trăm ba mươi một nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006181 ngày 07/9/2023 và các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005046, số 0005047, số 0005048 và số 0005049, cùng ngày 03/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

6. Về quyền kháng cáo:

Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án

này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

7. Về thi hành án:

Quyết định này 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Thị Phương Yên