

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỎ CÀY NAM
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: **31/2023/DS-ST**

Ngày: 25-4-2023.

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất,
hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỎ CÀY NAM, TỈNH BẾN TRE

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Kim Sang

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Mai Thị Nhắc
- Ông Phạm Xuân Đông

Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Nhật Trường - Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Nam tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Hoàng Lanh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18, 25 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 79/2021/TLST-DS ngày 19 tháng 4 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 50/2023/QĐXX-DS ngày 24/02/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần B; Địa chỉ: Tòa nhà C, số
*** T, phường C, quận H, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Doãn S. Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền khởi kiện và tham gia tố tụng: Bà Trần Ngọc Ph.

Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần B – Chi nhánh Bến Tre.

Đại diện theo ủy quyền của bà Phụng:

+ Ông Huỳnh Phúc V. Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần B – Chi nhánh Bến Tre – Phòng Giao dịch MC, có mặt.

+ Ông Phan Vũ L. Chức vụ: Chuyên viên Ngân hàng Thương mại Cổ phần B – Chi nhánh Bến Tre – Phòng Giao dịch MC, có mặt.

2. *Bị đơn:* Chị Nguyễn Thị Th, sinh năm 1995; Địa chỉ: Ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Phan Nguyễn Quốc T, sinh năm 1992; Địa chỉ: Số **, Khu phố *, phường A, thành phố BT, tỉnh Bến Tre, có mặt.

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

3.1. Ông Trần Văn H, sinh năm 1970, có mặt;

3.2. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1969, có mặt;

3.3. Ông Ngô Văn Dũng E, sinh năm 1982, vắng mặt không lý do lần 2;

3.4. Bà Bùi Thị K, sinh năm 1980, vắng mặt không lý do lần 2;

3.5. Bà Trần Thị L, sinh năm 1977, có mặt;

3.6. Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1970, có mặt;

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 17/3/2021, bản tự khai và các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm; anh Huỳnh Phúc V là người được ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 28/02/2020, chị Nguyễn Thị Th đã ký hợp đồng tín dụng số HĐTD25C2020018 với Ngân hàng Thương mại cổ phần B – Chi nhánh Bến Tre – Phòng Giao dịch MC (sau đây gọi tắt là Ngân hàng). Hai bên thống nhất Ngân hàng cho chị Th vay tiền theo nội dung thỏa thuận sau đây:

- Số tiền vay: 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng).
- Mục đích vay: Bổ sung vốn chăn nuôi vịt thịt.
- Thời hạn cho vay: 06 tháng (Từ ngày 06/8/2020 đến ngày 21/02/2021).
- Kỳ hạn trả nợ gốc và lãi:
 - + Kỳ hạn trả nợ gốc: Trả cuối kỳ ngày 21/02/2021.
 - + Kỳ hạn trả lãi: Vào ngày 30 hàng tháng theo dư nợ thực tế.

Để đảm bảo cho số tiền vay trên, chị Th đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền

sử dụng đất với Ngân hàng. Tài sản thế chấp là bất động sản như sau: Quyền sử dụng đất của chị Th theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 606209, số vào sổ cấp GCN số CS 09681 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 19/02/2020 đối với thửa đất số 318, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre, diện tích 2.149,6 m². Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 015/2020/HĐTC/PGDMoCay ngày 28/02/2020 được ký kết giữa chị Nguyễn Thị Th và Ngân hàng Thương mại cổ phần B – Chi nhánh Bến Tre – Phòng Giao dịch MC, số công chứng: 419, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD được xác lập và chứng nhận ngày 28/02/2020 tại Văn phòng Công chứng H. Khi thực hiện việc thế chấp quyền sử dụng đất, Ngân hàng có thẩm định phần đất thế chấp và xác định trên đất có nhà ở, chuồng trại của ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị A. Vì vậy, Ngân hàng có yêu cầu bà A và ông H ký tên vào giấy có tiêu đề “Giấy cam kết” đề ngày 28/02/2020 với nội dung ông H và bà A cam kết di dời khỏi thửa đất trên khi Ngân hàng có yêu cầu (trong trường hợp cần xử lý tài sản để thu hồi khoản vay) và cam kết không có tranh chấp hay khiếu nại gì với ngân hàng; Ông H, bà A đồng ý và ký tên.

Theo khế ước nhận nợ số: 25C2020018/02 ngày 25/8/2020, chị Th đã ký nhận nợ tại Ngân hàng với số tiền 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng). Theo định kỳ trả nợ gốc và nợ lãi: Định kỳ ngày 30 hàng tháng chị Th phải thanh toán lãi cho Ngân hàng và vào ngày 20/02/2021 sẽ thanh toán phần gốc cho Ngân hàng. Tuy nhiên, đến nay chị Th không thực hiện đúng theo cam kết tại Hợp đồng tín dụng nêu trên, cụ thể đến ngày 18/4/2023 chị Th vẫn chưa thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc của kỳ thanh toán đến hạn từ ngày 21/02/2021 cho đến nay. Ngân hàng đã nhiều lần thông báo nhắc nợ quá hạn, làm việc trực tiếp với chị Th và chị Th cam kết sẽ thanh toán tiền cho Ngân hàng nhưng sau đó không thực hiện đúng cam kết. Mặc dù Ngân hàng đã tạo mọi điều kiện nhưng chị Th vẫn không hợp tác. Tính đến ngày 18/4/2023, khoản vay đã quá hạn 786 ngày.

Nay Ngân hàng Thương mại cổ phần B khởi kiện yêu cầu chị Nguyễn Thị Th phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 18/4/2023 là 485.897.406 đồng (Bốn trăm tám mươi lăm triệu tám trăm chín mươi bảy nghìn bốn trăm lẻ sáu đồng). Trong đó: Số nợ gốc là 349.353.790 đồng (Ba trăm bốn mươi chín triệu ba trăm năm mươi ba nghìn bảy trăm chín mươi đồng), tiền lãi quá hạn tính đến ngày 18/4/2023 là 136.543.709 đồng (Một trăm ba mươi sáu triệu năm trăm bốn mươi ba nghìn bảy trăm lẻ chín đồng). Đồng thời, Ngân hàng yêu cầu chị Th phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh từ sau ngày 18/4/2023 cho đến khi trả hết nợ theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số HĐTD25C2020018 ngày 28/02/2020 và Khế ước nhận nợ số 25C2020018/02 ngày 25/8/2020 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần B – Chi nhánh Bến Tre – Phòng Giao dịch

MC với chị Nguyễn Thị Th. Thanh toán một lần ngay sau khi quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp chị Th không trả được nợ thì Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 015/2020/HĐTC/PGDMoCay ngày 28/02/2020 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần B – Chi nhánh Bến Tre – Phòng Giao dịch MC với chị Nguyễn Thị Th đối với phần đất có diện tích 2.149,6 m², thuộc thửa đất số 318, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre để thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng. Trên phần đất thế chấp có nhà ở, chuồng trại do ông H và bà A xây dựng và quản lý nên nếu xử lý tài sản thế chấp thì yêu cầu ông H, bà A di dời tài sản trên đất theo cam kết ngày 28/02/2020 để xử lý tài sản thế chấp và khoản nợ.

Anh đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và không có ý kiến gì khác.

Tại bản tự khai và các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm; đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh Phan Nguyễn Quốc T trình bày:

Anh thống nhất hoàn toàn phần trình bày của đại diện Ngân hàng là anh Huỳnh Phúc V. Chị Nguyễn Thị Th thừa nhận chị có vay tiền của Ngân hàng Thương mại cổ phần B đúng như đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày và hiện còn nợ tiền Ngân hàng chưa thanh toán do không có khả năng.

Nay chị Th đồng ý hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần B tổng số tiền vốn và lãi tính đến ngày 18/4/2023 là 485.897.406 đồng (Bốn trăm tám mươi lăm triệu tám trăm chín mươi bảy nghìn bốn trăm lẻ sáu đồng). Trong đó: Số nợ gốc là 349.353.790 đồng (Ba trăm bốn mươi chín triệu ba trăm năm mươi ba nghìn bảy trăm chín mươi đồng), tiền lãi quá hạn tính đến ngày 18/4/2023 là 136.543.709 đồng (Một trăm ba mươi sáu triệu năm trăm bốn mươi ba nghìn bảy trăm lẻ chín đồng). Đồng thời, chị Th đồng ý tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh từ sau ngày 18/4/2023 cho đến khi trả hết nợ theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số HĐTD25C2020018 ngày 28/02/2020 và Khế ước nhận nợ số 25C2020018/02 ngày 25/8/2020 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần B – Chi nhánh Bến Tre – Phòng Giao dịch MC với chị Th.

Để đảm bảo số tiền vay, chị Th có ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 015/2020/HĐTC/PGDMoCay ngày 28/02/2020 với Ngân hàng Thương mại cổ phần B – Chi nhánh Bến Tre – Phòng Giao dịch MC. Tài sản thế chấp là phần đất có diện tích 2.149,6 m², thuộc thửa đất số 318, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Th.

Phần đất thế chấp có nguồn gốc là của bà Trần Thị Nh (bà ngoại) tặng cho bà Trần Thị L (mẹ ruột). Sau đó, bà L bị sức ép từ gia đình do là con gái không được

thờ cúng nên lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lại cho ông Trần Văn H. Năm 2015, vợ chồng ông H và bà Nguyễn Thị A lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất này cho vợ chồng ông Ngô Văn Dũng E và bà Bùi Thị Kim H. Năm 2017, bà H và ông Dũng E lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà L và ông Nguyễn Văn U. Lúc này trên phần đất đã có ngôi nhà, chuồng trại của ông H và bà A nhưng bà A, ông H có xin tiếp tục ở nhờ (chỉ nói miệng không có lập thành văn bản) nên vợ chồng bà L, ông U đồng ý do nghĩ bà con trong nhà. Năm 2020, bà L và ông U lập thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho con gái Nguyễn Thị Th. Khi chị Th được tặng cho quyền sử dụng đất thì trên đất đã có ngôi nhà và chuồng trại của ông H, bà A nhưng do ông H, bà A xin ở lại trên phần đất này nên chị Th đồng ý cho ông H, bà A tiếp tục ở nhờ. Khi chị Th vay tiền của Ngân hàng, chị Th có cùng với Ngân hàng làm việc với ông H, bà A và ông H, bà A đồng ý ký tên vào giấy có tiêu đề “Giấy cam kết” ngày 28/02/2020 với nội dung ông H, bà A đồng ý di dời trong trường hợp có phát mãi tài sản thế chấp. Ngoài ra, trên phần đất này còn có một ngôi mộ của ông ngoại bà L, một ngôi mộ của mẹ bà L. Anh khẳng định tài sản thế chấp quyền sử dụng đất có diện tích 2.149,6 m², thuộc thửa đất số 318, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre là tài sản hợp pháp của chị Th nên chị Th được quyền quyết định toàn bộ thửa đất này.

Trong trường hợp chị Th không trả được nợ thì chị Th đồng ý xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 015/2020/HĐTC/PGDMoCay ngày 28/02/2020 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần B – Chi nhánh Bến Tre – Phòng Giao dịch MC với chị Nguyễn Thị Th đối với phần đất có diện tích 2.149,6 m², thuộc thửa đất số 318, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre. Đối với hai ngôi mộ của gia đình chị Th thì chị Th sẽ di dời trong trường hợp phát mãi tài sản. Đối với tài sản là ngôi nhà và chuồng trại của ông H, bà A thì yêu cầu ông H, bà A di dời theo văn bản thỏa thuận trước đây.

Anh đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản, không có ý kiến gì khác.

Tại bản tự khai và các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H trình bày:

Phần đất chị Thuy thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B có diện tích 2.149,6 m², thuộc thửa đất số 318, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc là tài sản của ông. Ban đầu đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Nh. Khi bà Nh chết, đất do bà Trần Thị L đứng tên quyền sử dụng đất. Sau đó, gia đình họp mặt phân chia phần nửa cho ông thờ cúng, phần còn lại của bà L nhưng bà L lập hợp đồng tặng cho ông toàn bộ

thửa đất, trong đó phần của bà L thỏa thuận chuyển nhượng cho ông giá 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng) và ông đã thanh toán cho bà L 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng). Trên đất có 01 ngôi mộ của ông Nội ông (ông Ngoại bà L); 01 ngôi mộ của mẹ bà L và ngôi nhà, chuồng trại của vợ chồng ông xây dựng vào khoảng năm 2013 và quản lý liên tục từ lúc ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay, không ai tranh chấp. Ông không có chuyển nhượng đất cho ông Ngô Văn Dũng E và bà Bùi Thị K, ông chỉ ủy quyền cho ông Dũng E và bà K để vay tiền tại Ngân hàng Công thương dùm bà K, ông Dũng E số tiền 260.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi triệu đồng). Ông thừa nhận chữ ký tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là của ông và bà A. Khi bà K và ông Dũng E không có khả năng chi trả tiền tại Ngân hàng, bà L nói sẽ chuộc lại đất sau đó cho ông chuộc lại. Khi bà L và ông U được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông mới biết phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K và ông Dũng E trước đó. Phần đất này là tài sản riêng của ông, không phải là tài sản chung của ông và bà A.

Ông có ký tên vào giấy có tiêu đề “Giấy cam kết” ngày 28/02/2020 do Ngân hàng cung cấp nhưng khi ký tên bà L năn nỉ ông ký dùm để chị Th được vay tiền nên ông không có đọc nội dung văn bản và đồng ý ký tên, ông tự nguyện ký, không ai ép buộc ông.

Nay ông yêu cầu Tòa giải quyết những nội dung sau:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị A với bên nhận chuyển nhượng bà Bùi Thị K, ông Ngô Văn Dũng E lập ngày 06/4/2015 đối với thửa đất số 318, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Bùi Thị K, ông Ngô Văn Dũng E với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn U lập ngày 03/01/2017 đối với thửa đất số 318, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre.

+ Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn U với bên được tặng cho chị Nguyễn Thị Th lập ngày 06/02/2020 đối với thửa đất số 318, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre.

+ Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 015/2020/HĐTC/PGDMoCay ngày 28/02/2020 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần B – Chi nhánh Bến Tre – Phòng Giao dịch MC với chị Nguyễn Thị Th đối với phần đất có diện tích 2.149,6 m², thuộc thửa đất số 318, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Ông và bà A không đồng ý di dời nhà ở, chuồng trại ra phần đất tranh chấp do đây là tài sản của ông.

Ông đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và không có ý kiến gì khác.

Tại bản tự khai và các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị A trình bày:

Bà thống nhất phần hoàn toàn phần trình bày của ông Trần Văn H. Bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Bà không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị K và ông Ngô Văn Dũng E nhưng bà không yêu cầu giám định. Phần đất này là tài sản riêng của ông H. Bà thừa nhận bà có ký tên vào văn bản thỏa thuận di dời ngày 28/02/2020 do Ngân hàng cung cấp nhưng khi ký tên vào văn bản này bà Trần Thị L nói ký để cho chị Nguyễn Thị Th vay tiền nên bà nghĩ tình cảm gia đình và đồng ý ký, không có đọc lại, bà tự nguyện ký, không ai ép buộc.

Bà đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và không có ý kiến gì khác.

Tại bản tự khai và các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L trình bày:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc do bà và ông Nguyễn Văn Ư nhận chuyển nhượng từ bà Bùi Thị K và ông Ngô Văn Dũng E vào năm 2017. Thời điểm nhận chuyển nhượng, trên đất đã có ngôi nhà và chuồng trại của bà Nguyễn Thị A và ông Trần Văn H nhưng do bà A và ông H xin ở lại để chuộc đất nên bà không có tranh chấp. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà đã tặng cho con gái là Nguyễn Thị Th toàn bộ thửa đất này và Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Th. Ban đầu, phần đất này là của ông Trần Văn L1, ông L1 cho mẹ của bà là bà Trần Thị Nh, khi bà Nh chết phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà do bà là con duy nhất của bà Nh. Do sức ép của gia đình nên hợp mặt thống nhất phân chia cho ông H nhận $\frac{1}{2}$ diện tích đất thờ cúng ông bà, phần còn lại của bà nhưng bà đã lập hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất cho ông H, trong đó phần của bà thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng), ông H giao cho bà 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng), còn nợ lại 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng). Bà không yêu cầu ông H thanh toán số tiền 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) còn nợ. Sau đó, ông H chuyển nhượng đất cho bà Bùi Thị K và ông Ngô Văn Dũng E. Ông Dũng E và bà K thế chấp quyền sử dụng đất phần đất này để vay tiền tại Ngân hàng Công thương nhưng không có khả năng thanh toán. Bà và ông Nguyễn Văn Ư thỏa thuận ông bà trả tiền Ngân hàng số tiền 260.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi triệu đồng) và nhận chuyển nhượng thửa đất

này. Bà trực tiếp trả số tiền này tại Ngân hàng, vợ chồng bà K và ông Dũng E ký tên trả. Nhà ở, chuồng trại trên đất thì ông H, bà A sử dụng liên tục từ lúc được tặng cho đất cho đến nay. Khi biết bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H có xin chuộc lại với số tiền 260.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi triệu đồng), bà vẫn đồng ý nhưng ông H xin chỉ đưa trước 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), số tiền còn lại sẽ thanh toán sau nên bà không đồng ý. Sau đó, bà đã tặng cho toàn bộ thửa đất này cho chị Th.

Bà không đồng ý theo yêu cầu độc lập của ông Trần Văn H. Phần đất này bà đã tặng cho chị Th và chị Th đã thế chấp tại Ngân hàng nên thuộc quyền quyết định của chị Th, bà không có liên quan.

Bà đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và không có ý kiến gì khác.

Tại bản tự khai và các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn U trình bày:

Ông thống nhất hoàn toàn phần trình bày của bà Trần Thị L, không có bổ sung gì thêm.

Ông không đồng ý theo yêu cầu độc lập của ông Trần Văn H. Phần đất này ông và bà L đã tặng cho chị Th và chị Th đã thế chấp tại Ngân hàng nên thuộc quyền quyết định của chị Th.

Ông đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị K và ông Ngô Văn Dũng E vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nên không ghi nhận được ý kiến trình bày của bà K, ông Dũng E.

Tại phiên tòa, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Nam phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử là đảm bảo đúng pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án là đảm bảo theo đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn Dũng E và bà Bùi Thị K không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 292, 299, 307, 500, 501, 502, 503 BLDS năm 2015, Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc chị Nguyễn Thị Th trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B - Chi nhánh Bến Tre tổng số tiền vốn và lãi là 485.897.406 đồng (Bốn trăm tám mươi lăm triệu tám trăm chín mươi bảy nghìn bốn trăm lẻ sáu đồng). Trong đó: Số nợ gốc là 349.353.790 đồng (Ba trăm bốn mươi chín triệu ba trăm năm mươi ba nghìn bảy trăm chín mươi đồng), tiền lãi quá hạn tính đến ngày 18/4/2023 là 136.543.709 đồng (Một trăm ba mươi sáu triệu năm trăm bốn mươi ba nghìn bảy trăm lẻ chín đồng) và toàn bộ nợ lãi, phí phát sinh sau ngày 18/4/2023 đến thời điểm thanh toán hết nợ.

Trường hợp chị Th không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa 318, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.149,6m² tọa lạc ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 015/2020/HĐTC/PGDMMoCay ngày 28/02/2020.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trần Văn H:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị A với bà Bùi Thị K, ông Ngô Văn Dũng E vô hiệu;

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị K, ông Ngô Văn Dũng E với bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn U; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn U với chị Nguyễn Thị Th vô hiệu;

Không chấp nhận yêu cầu của ông H về việc tuyên hủy hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp bất động sản giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần B với chị Nguyễn Thị Th đối với thửa đất số 318, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Ngân hàng Thương mại cổ phần B khởi kiện yêu cầu chị Nguyễn Thị Th có nghĩa vụ hoàn trả Ngân hàng số tiền vốn và lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết và xử lý tài sản thế chấp theo quy định. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp đối với thửa đất thế chấp. Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và nội dung vụ án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[1.2] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:* Bị đơn chị Nguyễn Thị Th có nơi cư trú tại ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre và các hợp đồng được thực hiện tại huyện M nên căn cứ vào điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, điểm g Khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cà Nam.

[1.3] Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn Dũng E và bà Bùi Thị K mặc dù đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không lý do lần thứ hai nên căn cứ vào Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà K và ông Dũng E là phù hợp.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về nghĩa vụ trả nợ vay: Vào ngày 28/02/2020, chị Nguyễn Thị Th đã ký hợp đồng tín dụng số HĐTD25C2020018 với Ngân hàng Thương mại cổ phần B – Chi nhánh Bến Tre – Phòng Giao dịch M. Theo nội dung Hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận như sau: Số tiền vay: 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng). Mục đích vay: Bổ sung vốn chăn nuôi vịt thịt. Thời hạn cho vay: 06 tháng (Từ ngày 06/8/2020 đến ngày 21/02/2021). Kỳ hạn trả nợ gốc và lãi: Kỳ hạn trả nợ gốc: Trả cuối kỳ ngày 21/02/2021; Kỳ hạn trả lãi: Vào ngày 30 hàng tháng theo dư nợ thực tế. Ngày 25/8/2020, Ngân hàng đã giải ngân cho chị Th số tiền vay 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng). Xét thấy, những nội dung thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng tín dụng số HĐTD25C2020018 ngày 28/02/2020 là tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội và phù hợp quy định pháp luật nên có giá trị pháp lý. Ngân hàng xác định sau khi được giải ngân tiền vay, chị Th không thực hiện đúng theo nội dung thỏa thuận và tính đến ngày 18/4/2023 chị Th còn nợ Ngân hàng tổng số tiền nợ gốc và lãi là 485.897.406 đồng (Bốn trăm tám mươi lăm triệu tám trăm chín mươi bảy nghìn bốn trăm lẻ sáu đồng. Trong đó: Số nợ gốc là 349.353.790 đồng (Ba trăm bốn mươi chín triệu ba trăm năm mươi ba nghìn bảy trăm chín mươi đồng), tiền lãi quá hạn tính đến ngày 18/4/2023 là 136.543.709 đồng (Một trăm ba mươi sáu triệu năm trăm bốn mươi ba nghìn bảy trăm lẻ chín đồng). Đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng thống nhất số tiền chị Th còn nợ Ngân hàng và đồng ý hoàn trả cho Ngân hàng số tiền vốn vay và lãi tính theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Xét thấy, việc thỏa thuận của đại diện Ngân hàng và đại diện theo ủy quyền của chị Th là phù hợp với quy định pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên ghi nhận. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu chị Th có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng

tổng số tiền vốn và lãi tính đến ngày 18/4/2023 với số tiền 485.897.406 đồng (Bốn trăm tám mươi lăm triệu tám trăm chín mươi bảy nghìn bốn trăm lẻ sáu đồng), trong đó: Số nợ gốc là 349.353.790 đồng (Ba trăm bốn mươi chín triệu ba trăm năm mươi ba nghìn bảy trăm chín mươi đồng), tiền lãi quá hạn tính đến ngày 18/4/2023 là 136.543.709 đồng (Một trăm ba mươi sáu triệu năm trăm bốn mươi ba nghìn bảy trăm lẻ chín đồng) là phù hợp quy định tại các Điều 463, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015, các Điều 91, 94, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 nên có căn cứ để chấp nhận.

[2.2] Đồng thời, chị Th phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh từ sau ngày 18/4/2023 cho đến khi trả hết nợ theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số HĐTD25C2020018 ngày 28/02/2020 và Khế ước nhận nợ số 25C2020018/02 ngày 25/8/2020 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần B – Chi nhánh Bến Tre – Phòng Giao dịch MC với chị Nguyễn Thị Th.

[2.3] Đối với xử lý tài sản thế chấp: Đồng thời với việc ký kết hợp đồng tín dụng thì giữa Ngân hàng với chị Th đã ký hợp đồng thế chấp tài sản số 015/2020/HĐTC/PGDMoCay ngày 28/02/2020. Theo đó, chị Th đã dùng tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 318, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.149,6m² tọa lạc ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre do chị Nguyễn Thị Th đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng yêu cầu trong trường hợp chị Th không trả được nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký kết nêu trên để thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng. Trên phần đất thế chấp có nhà, chuồng trại do ông H và bà A xây dựng và quản lý nên nếu xử lý tài sản thế chấp thì yêu cầu ông H, bà A di dời tài sản trên đất theo cam kết ngày 28/02/2020 để xử lý tài sản thế chấp và khoản nợ. Tuy nhiên, ông H không đồng ý xử lý tài sản thế chấp, cho rằng đây là tài sản của ông và có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Để xem xét hiệu lực của hợp đồng thế chấp tài sản số 015/2020/HĐTC/PGDMoCay ngày 28/02/2020 giữa Ngân hàng với chị Th cần xem xét giải quyết tranh chấp đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo yêu cầu độc lập của ông H.

[2.3.1] Xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị A với bà Bùi Thị K, ông Ngô Văn Dũng E lập ngày 06/4/2015. Xét về hình thức, hợp đồng đã được cơ quan có thẩm quyền chứng thực và tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên có năng lực pháp luật điều khiển hành vi và ông H, bà A cũng không có chứng cứ chứng minh mình bị lừa dối hay ép buộc khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà K, ông Dũng E nên hợp đồng tuân thủ về hình thức. Về nội dung: Ông H cho rằng ông chỉ ủy quyền đối với quyền sử dụng đất phần đất này cho bà K và ông Dũng E vay tiền của Ngân hàng nhưng ông không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tuy nhiên,

trên phần đất chuyển nhượng có nhà và các tài sản khác gắn liền với đất nhưng các bên không có thỏa thuận đối với các tài sản này. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2015, các bên đều biết có tài sản này trên đất nhưng lại không thỏa thuận về phương thức di dời nhà và các công trình kiến trúc trên đất. Do đây là những tài sản gắn liền với đất do ông H, bà A xây dựng từ trước nên nếu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì những tài sản này không thể di dời được nên căn cứ vào Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015 xác định hợp đồng này bị vô hiệu do xác định ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được (nhà và các công trình kiến trúc trên đất). Hiện tại phần đất tranh chấp vẫn do ông H, bà A quản lý, sử dụng nên xác định chưa có việc giao nhận đất giữa các bên nên không buộc bà K, ông Dũng E có nghĩa vụ trả đất. Đối với số tiền chuyển nhượng đất, ông H không thừa nhận vì cho rằng chỉ cho bà K mượn sổ để vay tiền, bà K, ông Dũng E vắng mặt không cung cấp tài liệu chứng minh có việc giao tiền đất cho ông H và không có tranh chấp nên không xem xét.

[4.3.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị K, ông Ngô Văn Dũng E với bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn U; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn U với chị Nguyễn Thị Th. Về hình thức, cả hai hợp đồng đều đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật, được công chứng chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng chưa thực hiện được. Khi các bên thỏa thuận và ký hợp đồng chuyển nhượng và tặng cho quyền sử dụng đất thì ông H, bà A vẫn là người quản lý, sử dụng đất. Bà L thừa nhận tại thời điểm bà và ông U nhận chuyển nhượng thửa đất thì trên đất đã có ngôi nhà và các tài sản khác gắn liền với đất của ông H, bà A được ông H, bà A xin ở nhờ cho đến nay nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh và ông H, bà A không thừa nhận nên nội dung trình bày này của bà L là không có căn cứ xem xét. Như vậy, việc các bên thực hiện chuyển nhượng và tặng cho quyền sử dụng đất mà không xem xét đất hiện do người khác đang quản lý nên không được xem là ngay tình. Xét thấy, giao dịch của các bên trong trường hợp này đã vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K, ông Dũng E với bà L, ông U và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà L, ông U với chị Th bị tuyên vô hiệu do có đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được.

[4.3.3] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa các bên bị tuyên vô hiệu nên phần đất thửa 318, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.149,6m² tọa lạc ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre thuộc quyền sở hữu của ông Trần Văn H. Xét về quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Văn Dũng E và bà Bùi Thị K, bà Trần Thị L và ông Nguyễn Văn U, chị Nguyễn Thị Th là đúng quy định pháp luật tại Khoản 6 Điều 87 Nghị định

43/2014/NĐ-CP, các hợp đồng bị vô hiệu là do có đối tượng của hợp đồng không thực hiện được nên kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH01902 ngày 10/4/2015 cấp cho ông Ngô Văn Dũng E và bà Bùi Thị K; kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS07353 ngày 15/12/2017 cấp cho ông Nguyễn Văn U và bà Trần Thị L và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS09681 ngày 19/02/2020 cấp cho chị Nguyễn Thị Th. Đồng thời, ông Trần Văn H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[4.3.4] Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 015/2020/HĐTC/PGDMoCay ngày 28/02/2020 giữa Ngân hàng với chị Th: Do xác định các hợp đồng nêu trên là vô hiệu nên việc chị Th thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay là không đúng quy định. Mặc dù việc chị Th thế chấp thửa đất số 318 để đảm bảo khoản vay với Ngân hàng là không đúng quy định, tuy nhiên tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp ngày 28/02/2020, ông H, bà A có ký giấy cam kết với Ngân hàng với nội dung trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp là phần đất thuộc thửa 318, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre thì ông bà sẽ di dời nhà ở, chuồng trại để cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định. Quá trình giải quyết vụ án, ông H, bà A cho rằng khi ký vào cam kết ông bà không có đọc lại nội dung do bà L kêu ông bà ký để chị Th vay tiền. Tuy nhiên, ông H, bà A không cung cấp được chứng cứ chứng minh mình bị lừa dối hay ép buộc khi ký vào giấy cam kết ngày 28/02/2020 và Ngân hàng đã căn cứ vào nội dung cam kết này để thực hiện việc thế chấp đối với khoản vay của chị Th, lúc này giữa các bên chưa phát sinh tranh chấp. Việc ông H, bà A cho rằng khi ký không có đọc nội dung là không phù hợp vì ông bà đều thừa nhận ông bà biết chữ. Việc ông H, bà A ký tên vào tờ cam kết này cũng đồng nghĩa với việc ông tự nguyện sử dụng tài sản của ông để đảm bảo cho khoản vay của chị Th, bản thân ông H cũng thừa nhận ông biết nếu như chị Th không thanh toán tiền nợ vay cho Ngân hàng thì thửa đất này sẽ bị phát mãi. Do đó, Ngân hàng trong trường hợp này là người thứ ba ngay tình phải được bảo vệ nên hợp đồng thế chấp được công nhận và buộc các bên phải thực hiện theo nội dung đã ký kết. Vì vậy, trong trường hợp chị Th không trả được nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 015/2020/HĐTC/PGDMoCay ngày 28/02/2020 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần B – Chi nhánh Bến Tre – Phòng Giao dịch MC với chị Nguyễn Thị Th đối với phần đất có diện tích 2.149,6 m², thuộc thửa đất số 318, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre để thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng. Trên phần đất thế chấp có nhà, chuồng trại do ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị A xây dựng và quản lý nên nếu phải xử lý tài

sản thế chấp thì buộc ông H, bà A di dời tài sản trên đất theo cam kết ngày 28/02/2020. Đối với hai ngôi mộ trên đất là người thân của gia đình chị Th đồng ý di dời trong trường hợp phát mãi tài sản nên ghi nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên căn cứ vào Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án buộc bị đơn Nguyễn Thị Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với số tiền có nghĩa vụ hoàn trả là: 20.000.000 đồng + (485.897.406 đồng – 400.000.000 đồng) x 4% = 23.436.000 đồng.

[6] Về chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn Nguyễn Thị Th phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá tài sản và trích lục với số tiền 6.410.000 đồng. Tuy nhiên, do Ngân hàng đã tạm nộp xong số tiền này nên buộc chị Th có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng.

[7] Xét về quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Nam là phù hợp hoàn toàn với nhận định của Tòa án nên được chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 174, 227, 228, 235, 238, 254, 266, 267 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 292, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 392, 399, 428, 429, 463, 466, 468, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 91, 94, 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; các Điều 167, 168 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 12, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần B đối với chị Nguyễn Thị Th.

Buộc chị Nguyễn Thị Th có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng tổng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 18/4/2023 là 485.897.406 đồng (Bốn trăm tám mươi lăm triệu tám trăm chín mươi bảy nghìn bốn trăm lẻ sáu đồng). Trong đó: Số nợ gốc là 349.353.790 đồng, tiền lãi quá hạn tính đến ngày 18/4/2023 là 136.543.709 đồng.

Đồng thời, chị Th phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh từ ngày 19/4/2023 cho đến khi trả hết nợ theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số HD9TD25C2020018 ngày 28/02/2020 và Khế ước nhận nợ số 25C2020018/02 ngày 25/8/2020 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần B – Chi nhánh Bến Tre – Phòng Giao dịch

MC với chị Nguyễn Thị Th.

Trong trường hợp chị Th không trả được nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 015/2020/HĐTC/PGDMoCay ngày 28/02/2020 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần B – Chi nhánh Bến Tre – Phòng Giao dịch MC với chị Nguyễn Thị Th đối với phần đất có diện tích 2.149,6 m², thuộc thửa đất số 318, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre để thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng. Trên phần đất thế chấp có nhà, chuồng trại do ông H và bà A xây dựng và quản lý nên nếu xử lý tài sản thế chấp thì yêu cầu ông H, bà A di dời tài sản trên đất để xử lý tài sản thế chấp.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trần Văn H.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Ánh A với bên nhận chuyển nhượng bà Bùi Thị K, ông Ngô Văn Dũng E lập ngày 03/01/2017 đối với thửa đất số 318, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Bùi Thị K, ông Ngô Văn Dũng E với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn U lập ngày 06/02/2020 đối với thửa đất số 318, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn U với bên được tặng cho chị Nguyễn Thị Th lập ngày 28/02/2020 đối với thửa đất số 318, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH01902 ngày 10/4/2015 cấp cho ông Ngô Văn Dũng E và bà Bùi Thị Kim H; Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS07353 ngày 15/12/2017 cấp cho ông Nguyễn Văn U và bà Trần Thị L và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS09681 ngày 19/02/2020 cấp cho chị Nguyễn Thị Th đối với thửa đất số 318, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre để cấp lại cho ông Trần Văn H. Đồng thời, ông Trần Văn H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn H về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 015/2020/HĐTC/PGDMoCay ngày 28/02/2020 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần B – Chi nhánh Bến Tre – Phòng Giao dịch MC với chị Nguyễn Thị Th đối với phần đất có diện tích 2.149,6 m², thuộc thửa đất số 318, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Nguyễn Thị Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 23.436.000 đồng (Hai mươi ba triệu bốn trăm ba mươi sáu nghìn đồng).

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B số tiền tạm ứng án phí là 8.834.000 đồng (Tám triệu tám trăm ba mươi bốn nghìn đồng) Ngân hàng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số ***** ngày **/**/**** của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

Hoàn trả cho ông Trần Văn H số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số ***** ngày **/**/**** của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

5. Về chi phí tố tụng khác: Buộc bị đơn Nguyễn Thị Th có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B toàn bộ chi phí đo đạc, định giá tài sản và trích lục với số tiền 6.410.000 đồng (Sáu triệu bốn trăm mười nghìn đồng).

6. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn (15) mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bến Tre (1b);
- VKSND huyện M (1b);
- Chi cục THADS huyện M (1b);
- Các đương sự (6b);
- Lưu: Hồ sơ, VP (2b).

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

Nguyễn Hoàng Kim Sang