TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 9 - ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 42/2025/DS-ST
Ngày 15 tháng 8 năm 2025
"V/v Tranh chấp dân sự - hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 – ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Nhã Quyên

- Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lê Thanh Tâm

2. Ông Đặng Văn Việt

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Trọng Nhân - Thư ký viên

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Thu Trang – Kiểm sát viên

Vào ngày 06/8/2025, ngày 14/8/2025 và ngày 15/8/2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1017/2023/TLST-DS ngày 08/11/2023 về việc "*Tranh chấp dân sự - hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 572/2024/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2024, Thông báo mở lại phiên tòa số: 31/TB-TA ngày 15 tháng 4 năm 2025, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 21/TB-TA ngày 07 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Võ Văn H, sinh năm 1981, Chủ hộ kinh doanh H, Địa chỉ: Khóm B, thị trấn M, huyện T, nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của ông H là bà Đỗ Thị Mộng T, sinh năm 1977; Địa chỉ: Khóm D, thị trấn M, huyện T, nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bà Trần Ngọc C, sinh năm 1985

Địa chỉ: Tổ A, ấp A, xã M, huyện C, nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của bà C là chị Phan Thị Thảo Q, sinh năm 1996; Địa chỉ: Số B, Quốc lộ C, phường M, thành phố C, nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 09/5/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C: Ông Mai T1 – Luật sư của Công ty L2 và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ; Địa chỉ: Số B, Quốc lộ C, phường M, thành phố C, nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1978

2. Anh Nguyễn Minh T3, sinh năm 2001

3. Bà Nguyễn Thị Thúy H1, sinh năm 1982

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã B, huyện C, nay là xã B, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Thành T4, sinh năm 1983

Địa chỉ: Tổ A, ấp A, xã M, huyện C, nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp.

2. Ngân hàng TMCP Q2 (V1)

Địa chỉ: Tầng A và Tầng B Tòa nhà S - 111 A, phường B, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh nay là phường S, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V - Chức vụ Tổng giám đốc

Đại diện ủy quyền: Bà Trần Thị Thu H2 – Giám đốc Trung tâm xử lý nợ Ngân hàng B1

Đại diện ủy quyền: Ông Phan Tấn Đ, ông Ngô Huỳnh Đ1; Địa chỉ: số A Khu A, phường H, thành phố Cần Thơ.

3. Ngân hàng TMCP L3 (tên gọi cũ "Ngân hàng TMCP B2")

Địa chỉ: số B T, phường T, quận H, thành phố Hà Nội nay là phường C, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Quốc K - Chức vụ Tổng giám đốc

Đại diện ủy quyền: Ông Phạm Quốc H3 – Chúc vụ: Giám đốc Chi nhánh Đ3

Người đại diện theo uỷ quyền của ông H3: Ông Lê Phước H4, ông Nguyễn Sơn L, ông Huỳnh Hữu P, ông Nguyễn Hồng P1. Địa chỉ liên hệ: Số B đường N, Phường B, thành phố C, nay là phường C, tỉnh Đồng Tháp. (Văn bản ủy quyền số: 341/2025/QĐ-LPBank.ĐT ngày 23/5/2025)

4. Bà Trần Thị O, sinh năm 1966

Địa chỉ: Số E, tổ A, ấp B, xã M, huyện C, nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của bà O là ông Nguyễn Hồng T5, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số C, tổ C, khóm D, Phường F, thành phố C, nay là phường C, tỉnh Đồng Tháp là đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 05/5/2025).

5. Anh Trần Tuấn K1, sinh năm 1989

6. Chị Huỳnh Thụy Kim N, sinh năm 1990

Người đại diện hợp pháp của anh K1 và chị N là ông Nguyễn Hồng T5, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số C, tổ C, khóm D, Phường F, thành phố C, nay là phường C, tỉnh Đồng Tháp là đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 27/5/2025).

7. Chị Trần Thị Bé H5, sinh năm 1984

Địa chỉ: tổ A, ấp B, xã M, huyện C, nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp.

8. Ông Nguyễn Văn T6, sinh năm 1953

9. Bà Tạ Thị Ú, sinh năm 1955

10. Anh Nguyễn Thanh Đ2, sinh năm 1987

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã B, huyện C, nay là xã B, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Mộng T, chị Q, luật sư Mai T1, anh Đ1, anh P, anh L, ông T2, anh T3, ông T6, anh T5, bà O có mặt. (Anh T3, anh Đ1, ông T6, ông T5, luật sư Mai T1 vắng mặt khi tuyên án). Anh T4 có đơn xin vắng; bà H1, bà Ú, anh Đ2, chị Bé H5 vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Bà Đỗ Thị Mộng T đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Võ Văn H trình bày:

Ông Võ Văn H là đại diện hộ kinh doanh H6 trước đây có bán thức ăn chăn nuôi cho ông Nguyễn Thanh T2, bà Nguyễn Thị Thúy H1, ông Nguyễn Văn T6, ông Nguyễn Thanh Đ2. Việc mua bán thức ăn chăn nuôi được thỏa thuận thanh toán tiền mua hàng theo từng đợt, sau khi thu hoạch mỗi đợt thì người mua hàng trả tiền hàng và được tiếp tục mua nợ thêm đợt mới. Do phía ông T2, bà H1, ông T6 và anh Đ2 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận nên ông H đã khởi kiện. Quyết định công nhận sự thỏa thuận số: 161/2019/QĐST-DS ngày 17/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh giải quyết thì ông Nguyễn Văn T6, ông Nguyễn Thanh Đ2, ông Nguyễn Thanh T2, Nguyễn Thị Thúy H1 có nghĩa vụ liên đới trả cho hộ kinh doanh H6 do ông Võ Văn H là đại diện số tiền mua thức ăn là 459.208.000 đồng. Vì lý do cá nhân bận một số công việc nên ông H chưa làm thủ tục yêu cầu thi hành án, đến ngày 03/11/2020 ông H làm đơn yêu cầu thi hành án thì được biết ông T2, bà H1 đã tặng cho anh T3 thửa đất số 85, anh T3 đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ vào ngày 09/6/2020. Việc ông T2, bà H1 tặng cho anh T3 thửa đất nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ thi hành án, ngoài thửa đất 85 thì ông T2 bà H1 không còn tài sản nào khác để thực hiện nghĩa vụ trả số nợ cho ông H và cho đến ngày nay ông T2 và bà H1 vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông H.

Ông Võ Văn H yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 25/5/2020 giữa Nguyễn Thanh T2, Nguyễn Thị Thúy H1 và Nguyễn Minh T3 đối với diện tích đất 3.788m^2, thuộc thửa số 85, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện C nay là xã B, tỉnh Đồng Tháp. Ông H cho rằng việc ông T2, bà H1 tặng cho QSDĐ thửa 85 cho anh T3 là hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận số: 161/2019/QĐST-DS ngày 17/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh vì ngoài thửa 85 thì hiện nay

ông T2 bà H1 không còn tài sản nào khác. *Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa 85 giữa anh T3 với bà C và hợp đồng thế chấp thửa đất 85 mà bà C ký với Ngân hàng V1 thì ông H không yêu cầu tuyên vô hiệu dù đã được Hội đồng xét xử giải thích rõ quyền yêu cầu để đảm bảo quyền lợi của ông về sau.*

2. Chị Phan Thị Thảo Q đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Trần Ngọc C trình bày:

Bà C đứng tên QSDĐ các thửa 85, 1162, 1163, cùng tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã B, huyện C nay là xã B, tỉnh Đồng Tháp; trong đó thửa 85 và 1163 có nguồn gốc bà C nhận chuyển nhượng của anh T3; thửa 1162 có nguồn gốc ông T4 nhận chuyển nhượng của anh T3. Ngày 05/5/2021, ông T4 ký hợp đồng tặng cho QSDĐ thửa 1162 cho bà C, vào ngày 24/5/2021, bà C được sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Vào ngày 10/9/2020, ông T4 có cho ông T2 và anh T3 thuê thửa 85, 1163 với giá thuê là 18.000.000 đồng/tháng, trả tiền thuê hàng tháng, thời hạn thuê là 10 năm kể từ ngày 10/9/2020 đến ngày 10/9/2030, mục đích thuê là chăn nuôi và trồng trọt. Trên thửa đất số 1163 có căn nhà cấp 4 chiều ngang 7m x chiều dài 20m, vách tường, mái tol. Sau khi được tặng cho thửa đất thì bà C vẫn thống nhất cho ông T2 và anh T3 được tiếp tục thuê đất. Giá thuê thửa đất 1162 là 6.000.000 đồng/tháng, trả tiền thuê vào ngày 12 tây hàng tháng. Trên thửa đất số 1162, không có công trình vật kiến trúc nào. Từ ngày ông T2 và anh T3 thuê 03 thửa đất trên cho đến nay thì ông T2 và anh T3 vẫn chưa trả tiền thuê cho chị C theo hợp đồng đã ký. Bà C nhiều lần yêu cầu ông T2 và anh T3 trả tiền thuê nhưng ông T2 và anh T3 lấy lý do làm ăn thua lỗ, kinh tế gia đình gặp khó khăn nên không có khả năng trả tiền thuê cho bà C mà xin nợ lại.

Tại phiên tòa, bà C yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất thửa 1162, 1163, 85 giữa chị C với ông T2 và anh T3. Yêu cầu ông T2, bà H1, anh T3, ông T6, bà Ú và anh Đ2 giao trả toàn bộ diện tích đất và căn nhà gắn liền với đất gồm thửa 85, 1162, 1163, cùng tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, nay là xã B, tỉnh Đồng Tháp cho bà C. Tại phiên tòa, bà C rút yêu cầu ông T2 và anh T3 trả 672.000.000 đồng *(Sáu trăm bảy mươi hai triệu đồng)* tiền thuê đất, không yêu cầu tòa án giải quyết.

Bà C đồng ý toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q2. Bà C đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền vốn lãi tính đến 14/8/2025 là 5.759.443.798 đồng (trong đó nợ gốc: 3.616.630.727 đồng, nợ lãi, phí: 2.127.886.152 đồng), đồng ý xử lý tài sản thế chấp là QSDĐ các thửa 85, 1163, 761, 207 để trả nợ vốn vay, lãi vay cho Ngân hàng và trả tiền lãi phát sinh cho đến khi thi hành xong theo yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q2.

Bà C đồng ý toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng TMCP L3. Bà C bà C đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền vốn lãi tính đến ngày 06/8/2025 là 1.511.322.968 đồng, trong đó nợ gốc 1.014.554.125 đồng, nợ lãi 496.768.843 đồng, đồng ý xử lý tài sản thế chấp là QSDĐ các thửa 2423, 1162 để trả nợ vốn, lãi cho Ngân hàng và trả tiền lãi phát sinh cho đến khi thi hành xong theo yêu cầu của Ngân hàng TMCP L3.

Bà C không đồng ý đối với yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 25/5/2020 giữa Nguyễn Thanh T2, Nguyễn Thị Thúy H1 và Nguyễn Minh T3 đối

với diện tích đất 3.788m^2, thuộc thửa số 85, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp của ông Võ Văn H. Thời điểm bà C nhận chuyển nhượng QSDĐ thửa 85 của ông T3 thì thửa đất 85 không có tranh chấp hay bất kỳ biện pháp ngăn chặn thực hiện giao dịch, việc chuyển nhượng thực hiện đúng quy định pháp luật và bà C được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Sau đó bà C đã cho ông T2, T3 thuê thửa đất nêu trên để sản xuất.

Trước đây anh T3 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ các thửa 85, 1162, 1163 thì bà C không đồng ý đối với yêu cầu của anh T3. Tại phiên tòa anh T3 xin rút yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa 85, 1162, 1163 thì bà C thống nhất, bà C không có ý kiến gì đối với việc anh T3 rút yêu cầu.

Trước đây bà O yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa 761 thì bà C không đồng ý đối với yêu cầu của bà O. Tại phiên tòa Bà O rút yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất 761 và căn nhà gắn liền thửa đất ký kết ngày 27/7/2020 giữa bà O, anh K1, chị N và chị B H5 với bà C là vô hiệu thì bà C thống nhất. Bà C không có tranh chấp hợp đồng thuê đất hay yêu cầu gì đối với bà O trong vụ kiện này, khi có yêu cầu bà C sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

3. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn anh Nguyễn Minh T3 trình bày:

Trước đây do cần vay tiền để có vốn chăn nuôi, phát triển kinh tế gia đình nên trước đây vào tháng 7/2020 ông T2 và anh T3 có vay của ông T4 số tiền 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng), tiền lãi là 18.000.000 đồng/tháng, đóng tiền lãi hàng tháng. Từ khi nhận số tiền vay về sau thì ông T2 và anh T3 không có đóng tiền lãi vay cho phía bà C, ông T4 lý do công việc làm ăn gặp khó khăn, ông T2 và anh T3 không có khả năng đóng tiền lãi cũng như trả tiền gốc vay cho bà C, ông T4 như đã thỏa thuận. Việc chăn nuôi thua lỗ dẫn đến mất khả năng trả tiền gốc vay và đóng tiền lãi nên ông T2 và anh T3 chuyển nhượng QSDĐ thửa 85, 1162, 1163 cho ông T4, bà C, hợp đồng chuyển nhượng được hai bên ký kết đúng quy định nhưng có thỏa thuận bằng lời nói là khi có tiền thì ông T2 và anh T3 được chuộc lại đất theo giá thị trường. Anh T3 không đồng ý đối với yêu cầu của bà C, anh T3 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hợp đồng thuê đất thửa 1162, thửa 1163 và thửa 85, cùng tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, nay là xã B, tỉnh Đồng Tháp. Anh T3 đồng ý trả số tiền gốc vay là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) và tiền lãi với mức suất theo quy định của pháp luật cho bà C.

Tại phiên tòa, anh T3 rút yêu cầu phản tố, anh T3 xin rút lại yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa 1162, thửa 1163 và thửa 85, không yêu cầu tòa án giải quyết. Đối với yêu cầu của bà C thì anh T3 đồng ý, anh T3 đồng ý đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê QSDĐ thửa 85, 1162, 1163 theo yêu cầu của bà C. Thửa đất 85, 1162, 1163 hiện ông T2, bà H1, anh T3, ông T6, bà Ú và anh Đ2 quản lý sử dụng thì không còn ai khác. Đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho QSDĐ thửa 85, tờ bản đồ số 1 của ông Võ Văn H thì anh T3 không đồng ý. *Đối với hợp đồng thế chấp thửa đất 85, 1162, 1163 mà bà C ký với Ngân hàng thì anh T3 không yêu cầu tuyên vô hiệu dù đã được Hội đồng xét xử giải thích rõ quyền yêu cầu để đảm bảo quyền lợi của anh về sau.*

4. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Thanh T2 trình bày:

Đối với yêu cầu của bà C thì ông T2 đồng ý. Ông T2 đồng ý đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê QSDĐ thửa 85, 1162, 1163 theo yêu cầu của bà C. Thửa đất 85, 1162, 1163 hiện ông T2, bà H1, anh T3, ông T6, bà Ú và anh Đ2 quản lý sử dụng thì không còn ai khác.

Đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho QSDĐ thửa 85, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện C nay là xã B, tỉnh Đồng Tháp của ông H thì ông T2 không đồng ý. Việc ông T2, bà H1 thống nhất tặng cho QSDĐ thửa 85 cho anh T3 không nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi thành án đối với ông H. Mục đích tặng cho anh T3 thửa đất 85 là để anh T3 thuận lợi vay tiền làm ăn phát triển kinh tế gia đình do vào thời điểm đó T2 không vay được tiền để trả tiền nợ thức ăn cho ông H. Những năm gần đây công việc làm ăn của gia đình ông gặp nhiều khó khăn nên ông T2 chưa có điều kiện thi nghĩa vụ trả tiền mua thức ăn chăn nuôi cho ông H. Đối với nghĩa vụ thi hành số tiền mua thức ăn còn nợ ông H – Chủ hộ kinh doanh Hoàng Q1 thì ông T2 xin được thỏa thuận thi hành án với ông H, ông T2 cam kết sẽ trả dần số tiền còn nợ cho ông H. Ngoài ra ông T2 không có yêu cầu hay trình bày gì thêm. *Đối với hợp đồng thế chấp Thửa đất 85, 1162, 1163 mà bà C ký với Ngân hàng thì ông T2 không yêu cầu tuyên vô hiệu dù đã được Hội đồng xét xử giải thích rõ quyền yêu cầu để đảm bảo quyền lợi của ông về sau.*

4. Ông Phan Tấn Đ, Ngô Huỳnh Đ1 đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Q2 trình bày

Ngân hàng TMCP Q2 (V1) đã ký với bà Trần Ngọc C các Hợp đồng tín dụng số 7554657.20 ngày 10/12/2020, Hợp đồng tín dụng số 5199268.20 ngày 14/09/2020, Hợp đồng tín dụng số 5110862.20 ngày 10/12/2020. Trên cơ sở Hợp đồng tín dụng Ngân hàng đã cấp tín dụng cho bà C tổng cộng 03 lần thông qua các khế ước nhận nợ: số 7554657(4).20 với số tiền 1.800.000.000 đồng, số 5199268(1).20 với số tiền 1.500.000.000 đồng, số 5110862(1).20 với số tiền 500.000.000 đồng, tổng cộng 3.800.000.000 đồng. Ngày 25/08/2022, V1 đồng ý cấp thẻ tín dụng cho bà Trần Ngọc C, chi tiết như sau: Số tài khoản thẻ: 5268873xx1857636, L1 thẻ Online Plus; Hạn mức thẻ 63.000.000 đồng. Để đảm bảo số tiền vay trên bà C có thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 761, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã M, huyện C, nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp, do bà Trần Ngọc C đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 5701615.20.662 được ký kết giữa bà Trần Ngọc C và Ngân hàng đã được Phòng C1, tỉnh Đồng Tháp công chứng ngày 15/09/2020.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 207, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã M, huyện C, nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp do bà Trần Ngọc C đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 5600466.20.662 được ký kết giữa bà Trần Ngọc C và Ngân hàng đã được Phòng

C1, tỉnh Đồng Tháp công chứng ngày 10/12/2020 và Văn bản cam kết ngày 10/12/2020.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 85 và 1163, cùng tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện C, nay là xã B, tỉnh Đồng Tháp do bà Trần Ngọc C đứng tên QSDĐ theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 6442432.20.662 được ký kết giữa bà Trần Ngọc C và Ngân hàng đã được Phòng C1, tỉnh Đồng Tháp công chứng ngày 10/12/2020.

Tạm tính đến ngày 14/8/2025 bà Trần Ngọc C đã trả cho V1 số tiền tổng cộng là 778.001.277 đồng (Trong đó: tiền gốc 241.013.968 đồng, tiền lãi 536.987.309 đồng) và còn nợ ngân hàng TMCP Q2 số tiền 5.759.443.798 đồng (trong đó nợ gốc: 3.616.630.727 đồng, nợ lãi, phí: 2.127.886.152 đồng). Do bà C thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ của mình theo hợp đồng đã ký kết nên nay Ngân hàng TMCP Q2 yêu cầu như sau:

- Ngân hàng TMCP Q2 yêu cầu bà Trần Ngọc C phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q2 số tiền tính đến ngày 14/8/2025 là 5.744.516.879 đồng (trong đó nợ gốc: 3.616.630.727 đồng, nợ lãi, phí: 2.142.813.071 đồng)

- Yêu cầu bà Trần Ngọc C phải tiếp tục trả lãi quá hạn phát sinh cho Ngân hàng TMCP Q2 sau ngày 14/8/2025 theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, các Giấy nhận nợ và Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kiêm Hợp đồng mà bà C đã ký kết với Ngân hàng cho đến khi bà C thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q2.

- Yêu cầu Tòa án công nhận các Hợp đồng thế chấp tài sản số: 5600466.20.662 ngày 10/12/2020, số 6442432.20.662 ngày 15/09/2020, số 5701615.20.662 ngày 15/09/2020 được ký kết giữa bà Trần Ngọc C và Ngân hàng đã được Phòng C1 chứng thực là hợp pháp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Hợp đồng tín dụng; các thoả thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng; các Giấy nhận nợ và Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kiêm Hợp đồng mà bà C đã ký kết với Ngân hàng TMCP Q2.

Trước đây anh T3 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ các thửa 85, 1163 thì Ngân hàng TMCP Q2 không đồng ý đối với yêu cầu của anh T3. Tại phiên tòa anh T3 xin rút yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa 85, 1163 thì Ngân hàng TMCP Q2 thống nhất, Ngân hàng TMCP Q2 không có ý kiến phản đối việc anh T3 rút yêu cầu.

Trước đây bà O yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa 761 thì Ngân hàng TMCP Q2 không đồng ý đối với yêu cầu của bà O. Tại phiên tòa bà O rút yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất 761 và căn nhà gắn liền thửa đất xác lập ngày 27/7/2020 giữa bà O, anh K1, chị N và chị B H5 với bà C là vô hiệu thì Ngân hàng TMCP Q2 thống nhất, Ngân hàng TMCP Q2 không có ý kiến phản đối việc bà O rút yêu cầu.

5. Ông Huỳnh Hữu P, ông Nguyễn Sơn L đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP L3 trình bày

Ngân hàng TMCP L3 (tên gọi cũ là Ngân hàng TMCP B2) đã ký với bà Trần Ngọc C hợp đồng tín dụng số: HĐTD53C202160 ngày 29/11/2021. Trên cơ sở

Hợp đồng tín dụng Ngân hàng đã cấp tín dụng cho bà C số tiền 1.400.000.000 đồng, mục đích vay là bổ sung vốn mua bán thuốc tân dược, thời hạn vay là 12 tháng, trả lãi vào ngày 25 hàng tháng. Để đảm bảo số tiền vay trên bà C có thế chấp cho Ngân hàng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1162, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, nay là xã B, tỉnh Đồng Tháp, do bà Trần Ngọc C đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: HĐTC53C202136 ngày 21/6/2021 được ký kết giữa bà Trần Ngọc C và Ngân hàng.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2423, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã M, huyện C, nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp, do bà Trần Ngọc C đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: HĐTC53C202160 ngày 29/11/2021 được ký kết giữa bà Trần Ngọc C và Ngân hàng.

Ngân hàng rút yêu cầu đối với Hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số: HĐTC 53C202144 ngày 21/10/2021 giữa Ngân hàng với bà C đối với thửa 413, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp do trong quá trình khởi kiện bà C đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán một phần gốc và lãi tương ứng nghĩa vụ đảm bảo của tài sản vào ngày 14/7/2023.

Tại phiên tòa, Ngân hàng TMCP L3 yêu cầu bà Trần Ngọc C thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP L3 số tiền tính đến ngày 06/8/2025 là 1.511.322.968 đồng, trong đó nợ gốc 1.014.554.125 đồng, nợ lãi 496.768.843 đồng.

- Yêu cầu bà Trần Ngọc C phải tiếp tục trả lãi quá hạn phát sinh cho Ngân hàng TMCP L3 sau ngày 06/8/2025 theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng HĐTD53C202160 mà bà C đã ký kết với Ngân hàng cho đến khi bà C thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP L3.

- Yêu cầu Tòa án công nhận các Hợp đồng thế chấp tài sản số HDTC53C202160 ngày 29/11/2021 (thửa 2423); Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số HDTC53C202136 ngày 21/06/2021 (thửa 1162) là hợp pháp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Hợp đồng tín dụng HĐTD53C202160; các thoả thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng mà bà C đã ký kết với Ngân hàng TMCP L3.

Trước đây anh T3 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa 1162 thì Ngân hàng TMCP L3 không đồng ý đối với yêu cầu của anh T3. Tại phiên tòa anh T3 xin rút yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ 1162 thì Ngân hàng TMCP L3 thống nhất, Ngân hàng TMCP L3 không có ý kiến không có ý kiến phản đối việc anh T3 rút yêu cầu.

6. Ông Nguyễn Hồng T5 đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị O, anh Trần Tuấn K1 và chị Huỳnh Thị Kim N1, ông T5 và bà O thống nhất trình bày:

Trước đây bà O có yêu cầu độc lập, nội dung đơn bà O yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà O, anh K1, chị N1, chị H5 với bà C đối với thửa đất 761, tờ bản đồ số 9 và căn nhà gắn liền với đất tọa lạc tại ấp B, xã M, huyện C, nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp. Bà O đồng ý trả số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) cho bà C và chịu tiền lãi với mức lãi suất theo quy định của pháp luật, tính lãi từ 10/3/2021 cho đến ngày xét xử. Tại phiên tòa, bà O rút yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 27/7/2020 giữa bà Trần Thị O, anh Trần Tuấn K1, chị Huỳnh Thụy Kim N, chị Trần Thị Bé H5 với bà Trần Ngọc C đối với thửa đất 761 và căn nhà gắn liền với đất tọa lạc tại ấp B, xã M, huyện C, nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp, không yêu cầu tòa án giải quyết. Đối với hợp đồng thế chấp QSDĐ thửa 761 mà bà C ký với Ngân hàng V1 thì bà O không yêu cầu tuyên vô hiệu dù đã được Hội đồng xét xử giải thích rõ quyền yêu cầu để đảm bảo quyền lợi của bà về sau.

7. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T6 trình bày

Nguồn gốc các thửa đất 85, 1162, 1163, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, nay là xã B, tỉnh Đồng Tháp là của ông T6, khi con trưởng thành ông T6 đã tặng cho ông T2 để làm ăn phát triển kinh tế gia đình. Ông T6 và bà Ú đã lớn tuổi cho nên việc làm ăn chăn nuôi do ông T2, bà H1, ông Đ2 và anh T3 tổ chức, ông T6 không tham gia. Việc ông T2 tặng cho các thửa đất nêu trên cho anh T3 và tiếp theo đó anh T3 chuyển nhượng đất cho ông T4 và bà C thì cả ông T2 và anh T3 không ai hỏi ý kiến ông, chưa có sự đồng ý của ông. Các thửa đất 85, 1162, 1163 là tài sản của ông, còn số tiền vay nợ bên ngoài để làm ăn, tiền nợ mua thức ăn chăn nuôi thì ông T2 và anh T3 phải chịu trách nhiệm, không liên quan đến ông. Ngoài ra ông T6 không có yêu cầu hay trình bày gì thêm. *Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ các thửa 85, 1162, 1163 giữa anh T3 với bà C, ông T4 và hợp đồng thế chấp thửa đất 85, 1163 mà bà C ký với Ngân hàng TMCP Q2, hợp đồng thế chấp thửa đất 1162 mà bà C ký với Ngân hàng TMCP L3 thì ông T6 không yêu cầu tuyên vô hiệu dù đã được Hội đồng xét xử giải thích rõ quyền yêu cầu để đảm bảo quyền lợi của ông về sau.*

8. Bị đơn Nguyễn Thị Thúy H1 không có nội dung yêu cầu trong vụ kiện này.

9. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T4 có đơn xin vắng mặt, ông T4 không có nội dung yêu cầu trong vụ kiện này.

10. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Trần Thị Bé H5, bà Tạ Thị Ú, anh Nguyễn Thanh Đ2 đã được tống đạt các văn bản tố tụng của Tòa án và được triệu tập xét xử hợp lệ, nhưng không có văn bản ý kiến gửi Tòa án, không tham gia hòa giải và không có mặt tại phiên tòa sơ thẩm nên không có lời trình bày, không có nội dung yêu cầu trong vụ kiện này.

Các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án:

1.1. Nguyên đơn Võ Văn H cung cấp các tài liệu sau: Công văn số: 9963/CNVPĐKĐĐHCL-CCTT, ngày 06/7/2023; Quyết định công nhận sự thỏa thuận, ngày 17/10/2019 (bản photo); Đơn yêu cầu thi hành án, ngày 03/11/2020 (bản photo); Quyết định số 328/QĐ-CCTHADS, ngày 04/11/2020 (bản photo);

Hợp đồng tặng cho QSDĐ thửa 85 ngày 29/7/2021 (bản photo); Trích lục bản đồ địa chính, ngày 26/5/2020 (bản photo); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Nguyễn Thanh T2 (bản photo).

1.2. Nguyên đơn Trần Ngọc C cung cấp các tài liệu sau: Căn cước công dân của bà C (bản sao); Hợp đồng ủy quyền (bản chính); 02 Hợp đồng thuê QSDĐ (bản photo); Công văn số 1415/CNVPĐKĐĐHCL –CCTT ngày 10/02/2023 của Chi nhánh VPĐK đất đai huyện C (bản sao); 03 Trích lục bản đồ địa chính (bản sao); Giấy chứng nhận QSDĐ (bản photo); Phiếu đăng ký thế chấp (bản photo), Hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ thửa 761 (bản sao), giấy đặt cọc đất ngày 09/5/2021 (photo), Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, thời hạn thuê kể từ 10/5/2021 (bản photo).

1.3. Ngân hàng TMCP Q2 cung cấp các tài liệu sau: Bản đối chiếu: HĐTD số 7555657.20 ký ngày 10/12/2020; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 7554657(4).20 ký ngày 29/11/2022; HĐTD số 5199268.20 ký ngày 14/09/2020; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5199268(1).20 ký ngày 17/09/2020; HĐTD số 5110862.20 ký ngày 10/12/2020; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5110862(1).20 ký ngày 10/12/2020; Đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế ngày 25/08/2022; Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 5600446.20.662 ký ngày 10/12/2020; Văn bản cam kết ngày 10/12/2020; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6442432.20.662 ký ngày 15/9/2020; Văn bản cam kết ngày 15/9/2020; Hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 5701615.20.662 ký ngày 15/09/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CX 372356, số vào sổ cấp GCN: CS08654 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đ cấp ngày 09/09/2020 đứng tên bà Trần Ngọc C; Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CV 874772, số vào sổ cấp GCN: CS03903 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đ cấp ngày 30/06/2020, cập nhật chuyển nhượng cho bà Trần Ngọc C ngày 09/09/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BX 151213, số vào sổ cấp GCN: CH01752 do UBND huyện C cấp ngày 13/05/2015, cập nhật chuyển nhượng cho bà Trần Ngọc C ngày 09/09/2020; Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CY 442321, số vào sổ cấp GCN: CS08247 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đ cấp ngày 30/11/2020 đứng tên bà Trần Ngọc C; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với đất ngày 16/09/2020; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với đất ngày 10/12/2020; CMND + hộ khẩu của bà Trần Ngọc C; Hồ sơ pháp lý của V1.

1.4. Ngân hàng TMCP L3 (tên gọi cũ "Ngân hàng TMCP B2") cung cấp các tài liệu sau: Bản đối chiếu: Căn cước công dân ông Phan Ngọc T7; Quyết định bổ nhiệm Giám đốc chi nhánh; Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh; Quyết định Ủy quyền thực hiện hoạt động tố tụng đối với Giám đốc chi nhánh số: 14/2023/QĐ-CTHĐQT ngày 27/04/2023; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần; Quyết định về việc về việc sửa đổi nội dung Giấy phép thành lập và hoạt động của Ngân hàng Thương mại cổ phần B2 số: 899/QĐ-NHNN ngày 12/05/2023; Giấy CMND/CCCD bà Trần Ngọc C, Sổ hộ khẩu bà Trần Ngọc C, Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà Trần Ngọc C; Hợp đồng tín dụng số

HDTD53C202160 ngày 29/11/2021 Bản sao; Hợp đồng thế chấp QSDĐ số: HDTC53C202160 ngày 29/11/2021; Hợp đồng thế chấp QSDĐ số: HDTC53C202136 ngày 21/06/2021; Hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số HDTC53C202144 ngày 21/10/2021 Bản sao; Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp QSDĐ, TSGLVĐ ngày 29/11/2021, 21/06/2021, 21/10/2021, Bảng kê chi tiết nợ quá hạn ngày 18/05/2023; Bản sao Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB890792, số vào vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09353 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đ cấp ngày 28/05/2021; Bản sao Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ874557, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05845 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đ cấp ngày 22.06/2021; Bản sao Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB866135, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04428 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đ cấp ngày 24/05/2021; Văn bản Ủy quyền tố tụng.

1.5. Bị đơn Nguyễn Minh T3 cung cấp các tài liệu sau: Giấy chứng nhận QSDĐ thửa 85, 1162, 1163 (bản photo);

1.6. Bà Trần Thị O cung cấp các tài liệu sau: Văn bản thỏa thuận về việc thế chấp QSDĐ ngày 30/7/2020 (bản photo).

Tất cả tài liệu chứng cứ trong vụ án các đương sự đã được tiếp cận, tại phiên tòa không có đương sự nào bổ sung tài liệu chứng cứ.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc bảo đảm việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như việc chấp hành tốt pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự, nên không có kiến nghị.

Về nội dung vụ án: theo nội dung phát biểu ngày 15/8/2025 của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ nội dung yêu cầu của các đương sự, do đó Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là "*Tranh chấp dân sự - hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng*" và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Tháp, theo quy định của pháp luật theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 100, 103 Luật các tổ tín dụng năm 2024.

[1.2] Về sự có mặt của các đương sự tại phiên tòa: Bà Ú, ông Đ2, bà H1, Bé H5 vắng mặt trong suốt quá trình công khai chứng cứ, hòa giải, xét xử; ông T4 có đơn xin vắng mặt; anh T3, ông T6 vắng mặt khi tuyên án; anh Đ1, ông T7, luật sư Mai T1 xin vắng mặt khi tuyên án, nên áp dụng Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định.

Đồng thời, các đương sự cũng xác định trong vụ án này chỉ liên quan đến những đương sự có tên trên, không liên quan đến đương sự nào khác.

Các đương sự cũng đều thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày và sơ đồ đo đạc ngày 02/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Các đương sự cũng không có ý kiến gì về kết quả xem xét, thẩm định, định giá này, không yêu cầu xem xét, thẩm định, định giá lại, yêu cầu lấy kết quả này làm căn cứ giải quyết vụ án. Từ thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đến nay thì phần đất đang tranh chấp không có thay đổi gì về hiện trạng, kiến trúc cũng như cây trồng. Các đương sự đều thống nhất đất tranh chấp gồm các thửa 85, 1162, 1163, 761, 207 và 2423. Ngoài ra, trong vụ án các đương sự đều thống nhất không tranh chấp diện tích đất nào khác. Trường hợp, các đương sự có tranh chấp thì giải quyết bằng vụ án khác theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung tranh chấp

[2.1] Xét yêu cầu của ông Võ Văn H yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 25/5/2020 giữa Nguyễn Thanh T2, Nguyễn Thị Thúy H1 và Nguyễn Minh T3 đối với diện tích đất 3.788m^2, thuộc thửa số 85, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện C nay là xã B, tỉnh Đồng Tháp để thực hiện nghĩa vụ thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận số: 161/2019/QĐST-DS ngày 17/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh. Ông H cho rằng việc ông T2 bà H1 tặng cho QSDĐ thửa 85 cho anh T3 là hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ thi hành án, ngoài thửa 85 thì ông T2 bà H1 không còn tài sản nào khác. Vì Vì vậy, tại phiên toà bà Mộng T đại diện theo uỷ quyền của ông H yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho QSDĐ thửa 85 ngày 29/7/2021 đối với là có căn cứ để chấp nhận. Tuy nhiên, sau khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ anh T3 đã chuyển nhượng thửa đất cho bà C, bà C đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Q2 thông qua Hợp đồng thế chấp tài sản số: 6442432.20.662 ngày 10/12/2020 được xem là trường hợp chuyển giao tài sản bằng một giao dịch khác với người thứ ba ngay tình mà người thứ ba ở đây là Ngân hàng TMCP Q2 căn cứ vào giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho bà C để nhận thế chấp không thể biết giao dịch tặng cho QSDĐ của ông T2, bà H1 anh T3 đã thực hiện. Thời điểm thế chấp tài sản không có phát sinh tranh chấp, quá trình giải quyết vụ án ông H không yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản nên Hợp đồng thế chấp số: 6442432.20.662 ngày 10/12/2020 không bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 124, 133 Bộ luật dân sự nên yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp này của Ngân hàng TMCP Q2 đối với tài sản thế chấp QSDĐ thửa 85 là phù hợp.

[2.2]. Xét yêu cầu của bà C yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất thửa 85, 1162, 1163 là hoàn toàn có căn cứ, bởi lẽ: Các thửa đất 85, 1162, 1163 có nguồn gốc bà C và ông T4 nhận chuyển nhượng. Xét hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T3 với bà C thửa 84, 1162 được công chứng, chứng thực theo quy định

và đã được sang tên qua cho bà C đứng tên. Sau đó bà C cho thuê lại các thửa đất trên cho ông T2, T3 sử dụng để chăn nuôi, phát triển khi tế gia đình. Ông T4 tặng cho bà C thửa đất 1163, bà C thống nhất tiếp tục cho ông T2 và anh T3 thuê đất theo thỏa thuận trước đó. Trong quá trình thuê đất ông T2 và anh T3 đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê đất như thỏa thuận. Do đó yêu cầu của bà C chấm dứt hợp đồng thêu đất là có căn cứ để chấp nhận. Tại phiên tòa anh T3 và ông T2 đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê đất các thửa 85, 1162, 1163 theo yêu cầu của bà C. Thửa đất 85, 1162, 1163 hiện ông T2, bà H1, anh T3, ông T6, bà Ú và anh Đ2 quản lý sử dụng thì không còn ai khác. Đối với tiền thuê đất ông T2 và anh T3 còn nợ, tại phiên toà bà C rút yêu cầu, không có yêu cầu giải quyết. Xét thấy đây là sự tự nguyện của bà C, phù hợp quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[2.3]. Tại phiên tòa anh T3 xin rút yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa 85, 1162, 1163, xét thấy đây là sự tự nguyện của anh T3, phù hợp quy định pháp luật nên hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu của anh T3. Anh T3 không có yêu cầu đối với hợp đồng thế chấp QSDĐ thửa 85, 1162, 1163 do đó Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[2.4] Xét yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q2

Căn cứ vào các chứng cứ là Hợp đồng tín dụng: số 7554657.20 ngày 10/12/2020, số 5199268.20 ngày 14/09/2020, số 5110862.20 ngày 10/12/2020. cùng lời trình bày của đại diện Ngân hàng TMCP Q2 và bà C đã xác định bà C có vay ở Ngân hàng TMCP Q2 số tiền tổng cộng 3.800.000.000 đồng. Ngày 25/08/2022, V1 đồng ý cấp thẻ tín dụng cho bà Trần Ngọc C, chi tiết như sau: Số tài khoản thẻ: 5268873xx1857636; Loại thẻ: Online Plus; Hạn mức thẻ 63.000.000 VNĐ. Sau khi vay bà C không thực hiện việc trả vốn lãi theo thoả thuận là đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền vay được quy định tại Điều 100, 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024 và Điều 466 Bộ luật dân sự. Nay Ngân hàng TMCP Q2 yêu cầu bà C có nghĩa vụ trả tiền vay vốn và lãi tính đến ngày 14/8/2025 số tiền 5.759.443.798 đồng (trong đó nợ gốc: 3.616.630.727 đồng, nợ lãi, phí: 2.127.886.152 đồng) là có căn cứ để chấp nhận.

Xét Hợp đồng thế chấp tài sản số: 5600466.20.662 ngày 10/12/2020, số 6442432.20.662 ngày 15/09/2020, số 5701615.20.662 ngày 15/09/2020, bà C dùng tài sản là QSDĐ thửa 207, 761, 85, 1163 cùng tài sản có trên đất để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ cho Hợp đồng tín dụng số: 7554657.20 ngày 10/12/2020, số 5199268.20 ngày 14/09/2020, số 5110862.20 ngày 10/12/2020 nên yêu cầu trả tiền vay của Ngân hàng trong phạm vi tài sản đảm bảo là có căn cứ để chấp nhận.

Đối với các Hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết giữa bà C, tài sản thế chấp là QSDĐ và tài sản gắn liền thửa đất số 85, 1163, 761, thì ông H, ông T2, bà H1, anh T3, ông T6, bà Ú, anh Đ2, bà O, anh K1, chị Bé H5, chị N không yêu cầu tuyên vô hiệu các Hợp đồng thế chấp tài sản này, bà C đồng ý giao tài sản thế chấp để Ngân hàng TMCP Q2 xử lý thu hồi nợ của bà C. Do đó, các Hợp đồng thế chấp tài sản số: 5600466.20.662 ngày 10/12/2020, số 6442432.20.662 ngày 15/09/2020, số 5701615.20.662 ngày 15/09/2020 không bị vô hiệu theo quy định

tại Điều 122, 124, 133 Bộ luật dân sự nên yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp này của Ngân hàng TMCP Q2 là phù hợp.

Đối với các Hợp đồng thế chấp tài sản số: 5600466.20.662 ngày 10/12/2020, số 6442432.20.662 ngày 15/09/2020, số 5701615.20.662 ngày 15/09/2020 được ký kết giữa bà C và Ngân hàng đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thửa đất số 207, 2423 được ký kết giữa bà C và Ngân hàng đã được ký kết và đăng ký thế chấp đúng theo quy định của pháp luật, tại thời điểm thế chấp và tại thời điểm xét xử tài sản thế chấp không phát sinh tranh chấp với bên thứ ba nên phát sinh hiệu lực theo Điều 293, 298, 299, 317, 319 Bộ luật dân sự.

[2.5] Xét yêu cầu của Ngân hàng TMCP L3

Căn cứ vào các chứng cứ là Hợp đồng tín dụng số: HĐTD53C202160 ngày 29/11/2021 cùng lời trình bày của đại diện Ngân hàng TMCP L3 và bà C đã xác định bà C có vay ở Ngân hàng TMCP L3 số tiền 1.400.000.000 đồng. Sau khi vay bà C không thực hiện việc trả vốn lãi theo thoả thuận là đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền vay được quy định tại Điều 100, 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024 và Điều 466 Bộ luật dân sự. Nay Ngân hàng TMCP L3 yêu cầu bà C có nghĩa vụ trả tiền vay vốn và lãi tính đến ngày 06/8/2025 là số tiền 1.511.322.968 đồng, trong đó nợ gốc 1.014.554.125 đồng, nợ lãi 496.768.843 đồng là có căn cứ để chấp nhận.

Xét Hợp đồng thế chấp tài sản số HĐTC53C202136 ngày 21/6/2021 và HĐTC53C202160 ngày 29/11/2021 bà C dùng tài sản là QSDĐ thửa 2423, 1162 cùng tài sản có trên đất để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ cho Hợp đồng tín dụng số HĐTD53C202160 nên yêu cầu trả tiền vay của Ngân hàng trong phạm vi tài sản đảm bảo là có căn cứ để chấp nhận.

Ngân hàng rút yêu cầu đối với Hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số: HĐTC 53C202144 ngày 21/10/2021 giữa Ngân hàng với bà C đối với thửa 413, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp do trong quá trình khởi kiện bà C đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán một phần gốc và lãi tương ứng nghĩa vụ đảm bảo của tài sản vào ngày 14/7/2023. Xét thấy đây là sự tự nguyện của Ngân hàng TMCP L3**,** phù hợp quy định pháp luật nên hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu của Ngân hàng TMCP L3.

[2.6] Tại phiên tòa, bà O rút yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà O, anh K1, chị N, chị H5 với bà C đối với thửa đất 761, tờ bản đồ số 9 và căn nhà gắn liền với đất tọa lạc tại ấp B, xã M, huyện C, nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp, không yêu cầu tòa án giải quyết. Xét thấy đây là sự tự nguyện của bà O, phù hợp quy định pháp luật nên hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà O.

- Đối với hợp đồng thuê QSDĐ thửa 761, tờ bản đồ số 9 và căn nhà gắn liền với đất tọa lạc tại ấp B, xã M, huyện C, nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp của bà C giao kết với bà O tại phiên toà các bên không có yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Xét lời phát biểu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà C đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê QSDĐ thửa 85, 1162, 1163 là có cơ sở nên chấp nhận lời bảo vệ.

[4] Xét phát biểu quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Đồng Tháp về trình tự thủ tục tố tụng giải quyết vụ án từ giai đoạn thụ lý đến khi xét xử, đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu của ông H, chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất của bà C, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q2, chấp nhận yêu cầu Ngân hàng TMCP L3, đình chỉ yêu cầu của anh T3 và bà O và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP L3 do đương sự tự nguyện rút yêu cầu, là phù hợp nên chấp nhận toàn bộ lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền Tòa án buộc bà C trả cho Ngân hàng TMCP Q2 và Ngân hàng TMCP L3.

- Ông T2, bà H1, anh T3, ông T6, bà Ú, anh Đ2 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê QSDĐ của bà C được chấp nhận.

- Ông T2, bà H1, anh T3 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí đối với yêu cầu của ông H được chấp nhận.

- Ngân hàng TMCP Q2 được nhận lại 54.028.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0004346 ngày 15/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

- Ngân hàng TMCP L3 được nhận lại 27.713.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0004271 ngày 08/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

- Anh T3 được nhận lại 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0001195 ngày 05/02/2024 và biên lai số 0009473 ngày 12/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

- Ông H được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0004666 ngày 23/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

- Bà O được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0009426 ngày 08/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: 8.937.000 + 1.000.000 + 2.000.000 + 2.000.000 = 13.937.000 đồng (đã tạm ứng và chi xong, trong đó bà C đã tạm ứng trước 9.937.000 đồng, Ngân hàng TMCP Q2 đã tạm ứng trước 2.000.000 đồng và Ngân hàng TMCP L3 đã tạm ứng trước 2.000.000 đồng); Bà C phải nộp 4.000.000 đồng để trả lại cho Ngân hàng TMCP Q2 2.000.000 đồng và Ngân hàng TMCP L3 2.000.000 đồng. Ông T2, bà H1, ông T8, bà Ú, ông Đ2 và anh T3 phải nộp 9.937.000 đồng để trả lại cho bà C.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 119, 122, 124, 133, 293, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 323, 466 Bộ luật dân sự; Điều 100, 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; Điều 26 Luật thi hành án dân sự; điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 24; khoản 2, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật thi hành án dân sự;

**** Tuyên xử:***

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Võ Văn H, tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/5/2020 giữa ông Nguyễn Thanh T2, bà Nguyễn Thị Thúy H1 và anh Nguyễn Minh T3 đối với thửa số 85, tờ bản đồ số 1, diện tích đất 3.788m^2, đất tọa lạc tại ấp D, xã B, huyện C nay là xã B, tỉnh Đồng Tháp là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Ngọc C về chấm dứt hợp đồng thuê QSDĐ và tài sản gắn liền với đất các thửa 85, 1162, 1163, cùng tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã B, huyện C nay là xã B, tỉnh Đồng Tháp. Buộc ông Nguyễn Thanh T2, bà Nguyễn Thị Thúy H1, anh Nguyễn Minh T3, ông Nguyễn Văn T6, bà Tạ Thị Ú và anh Nguyễn Thanh Đ2 trả lại QSDĐ thửa 85, 1162, 1163 cho bà C, *(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định, tại chỗ và sơ đồ đo đạc ngày ngày 02/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C)* đất do bà Trần Ngọc C đứng tên quyền sử dụng đất.

3. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q2

- Buộc bà Trần Ngọc C có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Q2 số tiền vốn vay và lãi tính đến ngày 14/8/2025 là 5.776.503.134 đồng (trong đó nợ gốc: 3.616.630.727 đồng, nợ lãi, phí: 2.159.872.407 đồng)

- Bà Trần Ngọc C có nghĩa vụ trả tiếp tiền lãi sau ngày 14/8/2025 theo mức lãi suất quy định trong Hợp đồng tín dụng mà bà C ký với Ngân hàng TMCP Q2 cho đến khi thi hành xong.

- Công nhận các Hợp đồng thế chấp gồm: số 5600466.20.662 ngày 10/12/2020, số 6442432.20.662 ngày 15/09/2020, số 5701615.20.662 ngày 15/09/2020 đối với QSDĐ và tài sản trên đất gồm thửa 85, 1163, 761, 207 được ký kết giữa bà C với Ngân hàng TMCP Q2.

4. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP L3

- Buộc bà Trần Ngọc C có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP L3 số tiền vốn vay và lãi tính đến ngày 06/8/2025 là số tiền 1.511.322.968 đồng, trong đó nợ gốc 1.014.554.125 đồng, nợ lãi 496.768.843 đồng.

- Bà C có nghĩa vụ trả tiếp tiền lãi sau ngày 6/8/2025 theo mức lãi suất quy định trong Hợp đồng tín dụng mà bà C ký với Ngân hàng TMCP L3 cho đến khi thi hành xong.

- Công nhận các Hợp đồng thế chấp gồm: HĐTC53C202136 ngày 21/6/2021 và HĐTC53C202160 ngày 29/11/2021 đối với QSDĐ và tài sản trên đất gồm thửa 2423, 1162 được ký kết giữa bà C với Ngân hàng TMCP L3

- Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Trần Ngọc C về việc yêu cầu ông Nguyễn Thanh T2 và anh Nguyễn Minh T3 trả tiền thuê đất.

- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP L3 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp số 53C202144 ngày 21/10/2021 giữa Ngân hàng với bà C đối với thửa 413, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp.

- Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Minh T3 về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 85, 1162, 1163, cùng tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã B, huyện C nay là xã B, tỉnh Đồng Tháp giữa anh Nguyễn Minh T3 với bà Trần Ngọc C, ông Nguyễn Thành T4.

- Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà O đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 761 tờ bản đồ số 9 và căn nhà gắn liền với đất tọa lạc tại ấp B, xã M, huyện C, nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp xác lập ngày 27/7/2020 giữa bà O, anh K1, chị N, chị H5 với bà C.

**** Về chi phí tố tụng:*** Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chổ tổng cộng là 13.937.000 đồng.

Bà Trần Ngọc C phải nộp 4.000.000 đồng để trả lại cho Ngân hàng TMCP Q2 2.000.000 đồng và Ngân hàng TMCP L3 2.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Thanh T2, bà Nguyễn Thị Thúy H1, anh Nguyễn Minh T3, ông Nguyễn Văn T6, bà Tạ Thị Ú và anh Nguyễn Thanh Đ2 phải nộp 9.937.000 đồng để trả lại cho bà C.

**** Về án phí dân sự sơ thẩm:***

- Bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 113.777.000 đồng + 58.533.000 đồng, tổng cộng là 172.310.000 đồng và được cấn trừ vào số tiền 15.440.000 đồng mà bà C đã nộp tạm ứng theo biên lai số 0000195 ngày 01/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh. Bà C phải nộp thêm số tiền 156.870.000 đồng.

- Ông Nguyễn Thanh T2, bà Nguyễn Thị Thúy H1, anh Nguyễn Minh T3, ông Nguyễn Văn T6, bà Tạ Thị Ú và anh Nguyễn Thanh Đ2 phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Thanh T2, bà Nguyễn Thị Thúy H1, anh Nguyễn Minh T3 phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ngân hàng TMCP Q2 được nhận lại 54.028.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0004346 ngày 15/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

- Ngân hàng TMCP L3 được nhận lại 27.713.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0004271 ngày 08/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

- Anh Nguyễn Minh T3 được nhận lại 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0001195 ngày 05/02/2024 và biên lai số 0009473 ngày 12/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

- Ông Võ Văn H được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0004666 ngày 23/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

- Bà O được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà oanh đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0009426 ngày 08/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

**** Về quyền kháng cáo:*** Các đương sự có quyền kháng cáo Bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp Bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Tòa án ND tỉnh Đồng Tháp;
- VKS ND khu vực 9 – Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Lưu: HSVA (Q).

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

Phan Thị Nhã Quyên