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

Bản án số: 32/2025/DSST
Ngày: 25/02/2025
V/v: T/c HĐ tín dụng
và HĐCN QSD đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà **Cao Thị Thanh Trúc**

- *Các Hội thẩm nhân dân*: - Bà **Đỗ Thị Lệ Hằng**

- Bà **Nguyễn Thị Mai Hồng**

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa*: Ông **Nguyễn Cao Kỳ Quang** – Cán bộ Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều.

- Đại diện Viện kiểm sát quận Ninh Kiều tham gia phiên toà: Bà **Nguyễn Thị Bích Trâm** – Kiểm sát viên

Ngày 25 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 790/2024/TLST-DSST ngày 02 tháng 12 năm 2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 08/2025/QĐST-DS ngày 07 tháng 01 năm 2025 và quyết định hoãn phiên tòa số 18A/2025/QĐST-DS ngày 24 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn*: Ngân hàng N2.**

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V

Địa chỉ: Số B L, P. T, Q. B, thành phố H

Đại diện ủy quyền khởi kiện: **Ngân hàng N2 – Chi nhánh C1.**

Người đại diện: Ông **Trương Hoàng H – Giám đốc chi nhánh.**

Địa chỉ: Số H N, phường T, quận N, thành phố C.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông **Phạm Thanh H1** - (*có mặt)*

**** Bị đơn:*** Bà **Phạm Tuyết N**, sinh năm 1955 – *(vắng mặt)*

Địa chỉ: C, KV B, P. A, Q. N, Tp . C.

** **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu khởi kiện độc lập***: Ông **Nguyễn Văn N1**, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện P, Tp . C.

Đại diện theo ủy quyền của ông N1: Ông **Phạm Văn L**, sinh năm 1980 – *(có mặt)*

Địa chỉ: 3 T, P. H, Q. N, Tp . C.

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

1. Ông **Trần Phước C**, sinh năm 1960 – *(vắng mặt*)

Địa chỉ: C, KV B, P. A, Q. N, Tp . C.

2. **Văn phòng C2 -** (*Có yêu cầu giải quyết vắng mặt*)

Địa chỉ: C N, P. A, Q. N, Tp . C.

3. Bà **Mai Thị K**, sinh năm 1958 - (*Có yêu cầu giải quyết vắng mặt*)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện P, Tp . C.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện ngày 17 tháng 4 năm 2023 và quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*** Vào ngày 18/11/2015 bà Phạm Tuyết N đã ký hợp đồng tín dụng số 01/181115.05/HĐTD để vay của nguyên đơn số tiền là 3.250.000.000 đồng. Thời hạn vay 60 tháng, lãi suất 9%/năm. Quá trình thực hiện hợp đồng bà N đã trả được 3.150.000.000 đồng nợ gốc và lãi là 288.720.486 đồng.

Tính đến ngày 27/12/2024 dư nợ còn lại của bà Phạm Tuyết N là 100.000.000 đồng nợ gốc; lãi trong hạn là 238.444.444 đồng; lãi quá hạn là 61.763.889 đồng.

Tài sản đảm bảo khoản vay là QSD thửa đất 881, tờ bản đồ 06, diện tích 1477m^2. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện P, Tp .. Giấy chứng nhận QSD đất số AM290424, số vào sổ H01212 do UBND huyện P cấp ngày 18/6/2008, cập nhật chỉnh lý sang bà Phạm Tuyết N ngày 12/8/2009.

Nguyên đơn yêu cầu bà Phạm Tuyết N trả số nợ vốn và lãi còn lại cho nguyên đơn. Yêu cầu trả lãi phát sinh cho đến tất nợ. Trường hợp bà N không trả nợ, nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

**** Bị đơn bà Phạm Tuyết N:*** vắng mặt**.**

**** Đại diện người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N1 là ông Phạm Văn L trình bày:*** Nguồn gốc QSD thửa đất 881, tờ bản đồ 06, diện tích 1477m^2. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ là của ông Nguyễn Văn N1.

Thông qua sự giới thiệu của ông Trần Phước C, ông Nguyễn Văn N1 có vay của bà Phạm Tuyết N số tiền 50.000.000đồng. Đảm bảo khoản vay bà N giữ bản chính giấy chứng nhận QSD thửa đất 881 của ông N1.

Giữa ông N1, bà N và ông C có lập tờ cam kết liên quan đến việc vay tiền và bà N giữ giấy chứng nhận QSD đất 881. Thực tế ông N1 chỉ nhận được 30.000.000đồng. Đến ngày 29/7/2009 ông C, bà N yêu cầu ông N1 đến Văn phòng công chứng 24H để ký chuyển nhượng thửa đất 881 sang cho bà N. Thực tế QSD thửa đất này vẫn do gia đình ông N1 quản lý, sử dụng.

Ông N1 nhiều lần liên hệ bà N để trả tiền và nhận lại giấy đất nhưng bà N cố

tính trốn tránh. Thời gian gần đây ông N1 mới phát hiện bà N thế chấp thửa đất này để vay vốn Ngân hàng, số tiền vay vượt quá 50.000.000đồng. Hoàn cảnh ông N1 quá khó khăn nên đề nghị Ngân hàng xem xét giảm lãi cho ông N1 được trả 200.000.000đồng gồm cả vốn và lãi để nhận lại thửa đất 881. Tại đơn khởi kiện độc lập ngày 20/8/2024 ông Nguyễn Văn N1 yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Văn N1 và bà Phạm Tuyết N được lập tại Văn phòng C2, theo số công chứng 502, quyển số 02/2009/CC-SCC-HĐGD ngày 29/7/2009.

* ***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Phước C:*** vắng mặt.

* ***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2:*** Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt đại diện mình và giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật.

* ***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị K:*** Yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và đại diện ông N1 thống nhất: Ông Nguyễn Văn N1 và vợ là bà Mai Thị K sẽ thay bà Phạm Tuyết N trả cho nguyên đơn số tiền tổng cộng là 200.000.000 đồng, trong đó vốn gốc là 100.000.000 đồng và lãi là 100.000.000 đồng. Trường hợp không có nguồn để trả ông N1 đồng ý giao thửa đất 881 cho Ngân hàng xử lý để thu hồi nợ. Ông N1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện độc lập hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Văn N1 và bà Phạm Tuyết N theo số công chứng 502, quyển số 02/2009/CC-SCC-HĐGD ngày 29/7/2009 lập tại Văn phòng C2.

Quan điểm đại diện Viện kiểm sát:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: là phù hợp quy định pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án:

1. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của Ngân hàng N2 - Chi nhánh C1 và ông Nguyễn Văn N1 về việc ông Nguyễn Văn N1 và bà Mai Thị K có trách nhiệm trả cho Ngân hàng N2 số tiền gốc và lãi là 200.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N1:

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N1 và bà Phạm Tuyết N được công chứng theo số công chứng 502, quyển số 02/2009/CC-SCC-HĐGS ngày 29/7/2009 tại Văn phòng C2 là vô hiệu.

Hủy nội dung cập nhật biến động chỉnh lý sang tên bà Phạm Tuyết N ngày 12/8/2009 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện P.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn N1 về việc ông Nguyễn Văn N1 và bà Mai Thị K sẽ giao thửa đất 881 cho Ngân hàng N2 phát mãi để thu hồi nợ trong trường hợp ông N1 không thực hiện nghĩa vụ trả số tiền 200.000.000 đồng.

4. Sau khi ông N1 thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng N2 - Chi nhánh

C1 có trách nhiệm giao trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 881 cho ông Nguyễn Văn N1.

5. Ông Nguyễn Văn N1 được quyền, nghĩa vụ liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên lại hoặc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 881 theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về quan hệ pháp luật*: Căn cứ theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn. Xét đây là quan hệ "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*" được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] *Về thủ tục tố tụng*: Sau khi thụ lý vụ kiện Tòa án tiến hành triệu tập đối với bà Phạm Tuyết N, ông Trần Phước C tuy nhiên các ông, bà luôn vắng mặt. Do vậy sau khi tiến hành đầy đủ các thủ tục tống đạt theo quy định, Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp với quy định tại các Điều 179 và Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Về yêu cầu khởi kiện*:

[3.1] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N2 đối với bà Phạm Tuyết N.*

Giữa Ngân hàng N2 (gọi tắt là Ngân hàng) và bà Phạm Tuyết N đã xác lập hợp đồng tín dụng số 01/181115.05/HĐTD ngày 18/11/2015. Theo đó bà Phạm Tuyết N vay của Ngân hàng số tiền là 3.250.000.000đồng. Thời hạn vay 60 tháng, lãi suất 9%/năm. Quá trình thực hiện hợp đồng bà N đã trả được 3.150.000.000đồng nợ gốc và lãi là 288.720.486 đồng. Tính đến ngày 24/02/2025 dư nợ còn lại của bà Phạm Tuyết N là 100.000.000 đồng nợ gốc; lãi trong hạn là 238.444.444 đồng; lãi quá hạn là 64.263.889 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn N1 và đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng cùng thống nhất là vợ chồng ông Nguyễn Văn N1 sẽ thay bà Phạm Tuyết N trả cho Ngân hàng số tiền tổng cộng là 200.000.000 đồng, trong đó vốn gốc là 100.000.000 đồng và lãi là 100.000.000 đồng. Không yêu cầu trả lãi ở giai đoạn Thi hành án. Xét đây là sự tự nguyện thỏa thuận của đương sự và không trái pháp luật, đạo đức xã hội nên ghi nhận.

[3.2] *Xét yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn N1 về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Văn N1 và bà Phạm Tuyết N được lập tại Văn phòng C2, theo số công chứng 502, quyển số 02/2009/CC-SCC-HĐGD ngày 29/7/2009.*

Nhận thấy, ngày 29/7/2009 tại Văn phòng C2 ông Nguyễn Văn N1 ký chuyển nhượng cho bà Phạm Tuyết N thửa đất 881, tờ bản đồ 06, diện tích 1477m^2. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện P, Tp .. Giấy chứng nhận QSD đất số AM290424, số vào sổ H01212 do UBND huyện P cấp ngày 18/6/2008 cho ông Nguyễn Văn N1 đứng tên

chủ sử dụng. Hợp đồng được công chứng theo số công chứng 502, quyển số 02/2009/CC-SCC-HĐGD. Giá chuyển nhượng ghi nhận tại hợp đồng là 30.000.000 đồng.

Theo đại diện ủy quyền của ông N1 thì việc ông N1 ký chuyển nhượng đất cho bà N là để bà N đem thế chấp vay tiền Ngân hàng rồi đưa lại cho ông N1 số tiền 50.000.000 đồng. Việc thỏa thuận có lập thành tờ cam kết (BL 161) nhưng thực chất ông N1 chỉ nhận của bà N số tiền 30.000.000 đồng.

Thấy rằng, với các chứng cứ mà đại diện ông N1 cung cấp như tờ cam kết (BL 161) thể nội dung như đại diện ông N1 đã trình bày; quyền sử dụng đất hiện vẫn do gia đình ông N1 quản lý sử dụng, hợp đồng chuyển nhượng chỉ mình ông N1 ký mà không có bà Mai Thị K là vợ ông N1 cùng ký. Đủ cơ sở xác định giao dịch chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn N1 và bà Phạm Tuyết N là giả cách nhằm che giấu quan hệ vay mượn thuộc trường hợp hợp đồng vô hiệu quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2005.

[3.3] *Về hậu quả hợp đồng vô hiệu*: Do quyền sử dụng thửa đất 881 hiện vẫn do gia đình ông N1 quản lý sử dụng nên ông N1 tiếp tục quản lý sử dụng. Đối với số tiền 30.000.000 đồng mà ông N1 đã nhận của bà N. Do ông N1 đã thay bà N trả cho Ngân hàng số tiền tổng cộng là 200.000.000 đồng nên ông N1 không phải trả lại số tiền 30.000.000 đồng cho bà N.

Ông N1 được quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục chỉnh lý sang tên thửa đất 881.

[3.4] *Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp*: Đảm bảo khoản vay bà N ký thế chấp cho Ngân hàng thửa đất 881, tờ bản đồ 06, diện tích 1477m^2. Giấy chứng nhận QSD đất số AM290424, số vào sổ H01212 do UBND huyện P cấp ngày 18/6/2008, cập nhật chỉnh lý sang bà Phạm Tuyết N ngày 12/8/2009 theo hợp đồng thế chấp số 01/181115.05/HĐTC ngày 18/11/2015.

Do tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của ông N1 và Ngân hàng thống nhất với nhau trong trường hợp ông N1 không có nguồn tiền để trả cho Ngân hàng, vợ chồng ông N1 đồng ý giao thửa đất 881 cho Ngân hàng xử lý để thu hồi nợ. Nên ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận này.

[4] *Về chi phí thẩm định tài sản*: Số tiền là 4.000.000 đồng do Ngân hàng tạm ứng. Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên bị đơn bà Phạm Tuyết N phải chịu chi phí này.

[5] *Về án phí*: Ông N1 và bà K phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho Ngân hàng nhưng do bà K hiện trên 60 tuổi nên được miễn án phí đối với phần bà K phải nộp. Bà N hiện trên 60 tuổi nên được miễn án phí vụ kiện. Ngân hàng được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 26, 35, 147, 179, 227 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 91, 94, 95 Luật của các tổ chức tín dụng;

Điều 129; 137; 323 Bộ luật dân sự 2005;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N2.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của Ngân hàng N2 - Chi nhánh C1 và ông Nguyễn Văn N1 về việc ông Nguyễn Văn N1 và bà Mai Thị K có trách nhiệm trả cho Ngân hàng N2 số tiền gốc và lãi là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N1

2.1. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N1 và bà Phạm Tuyết N được công chứng theo số công chứng 502, quyển số 02/2009/CC-SCC-HĐGS ngày 29/7/2009 tại Văn phòng C2 là vô hiệu.

2.2. Hủy nội dung cập nhật biến động chỉnh lý sang tên bà Phạm Tuyết N ngày 12/8/2009 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện P.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn N1 về việc ông Nguyễn Văn N1 và bà Mai Thị K sẽ giao thửa đất 881, tờ bản đồ 06, diện tích 1477m^2. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện P, Tp .. Giấy chứng nhận QSD đất số AM290424, số vào sổ H01212 do UBND huyện P cấp ngày 18/6/2008 cho Ngân hàng N2 phát mãi để thu hồi nợ trong trường hợp ông N1, bà K không thực hiện nghĩa vụ trả số tiền 200.000.000 đồng.

4. Sau khi ông N1, bà K thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng N2 - Chi nhánh C1 có trách nhiệm giao trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 881, tờ bản đồ 06, diện tích 1477m^2. Giấy chứng nhận QSD đất số AM290424, số vào sổ H01212 do UBND huyện P cấp ngày 18/6/2008 cho ông Nguyễn Văn N1.

5. Ông Nguyễn Văn N1 được quyền, nghĩa vụ liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên lại hoặc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 881 theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận QSD đất thửa 881 cho ông Nguyễn Văn N1.

Trường hợp Ngân hàng N2 - Chi nhánh C1 II không hợp tác. Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy và cấp lại giấy chứng nhận QSD thửa 881 cho ông N1.

6. Về chi phí thẩm định tài sản: Bị đơn bà Phạm Tuyết N phải chịu số tiền 4.000.000 đồng (*Bốn triệu đồng*). Do nguyên đơn đã tạm ứng nên bà N có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn ở giai đoạn Thi hành án.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Phạm Tuyết N được miễn án phí vụ kiện. Nguyên đơn Ngân hàng N2 được nhận lại 9.359.500 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001004 ngày 07/3/2024 tại Chi cục Thi hành án dân

sự quận Ninh Kiều. Bà Mai Thị K được miễn án phí vụ kiện. Ông Nguyễn Văn N1 phải chịu 5.000.000 đồng, khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng ông N1 tạm ứng theo biên lai thu tiền số 0001795 ngày 21/8/2024. Ông N1 phải nộp thêm 4.700.000 đồng (*Bốn triệu bảy trăm ngàn đồng*)

8. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án. Riêng đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án.

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

Nơi nhận:
- TAND TP Cần Thơ.
- VKSND TPCT, Q. N .
- Các đương sự
- THA DS Q. Ninh Kiều.
- Lưu hồ sơ Dân sự.

TM . HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Cao Thị Thanh Trúc