TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VŨNG LIÊM
TỈNH VĨNH LONG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - H phúc

Bản án số: 61/2024/DS-ST
Ngày: 28 - 5 - 2024
"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VŨNG LIÊM
TỈNH VĨNH LONG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phạm Thị Lanh**.
Các hội thẩm nhân dân:
1. Ông **Đinh Minh Phương**.
2. Ông **Nguyễn Văn Cơ Ba**.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà **Ngô Thị Quyên** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vũng Liêm tham gia phiên tòa: Ông **Võ Văn Dũng** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 167/2023/TLST – DS ngày 31 tháng 5 năm 2023 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng*" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 121/2024/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Mỹ H**, sinh năm: 1984 (vắng).
Địa chỉ: ấp Q, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.
Người đại diện theo ủy quyền của chị **Nguyễn Thị Mỹ H** là ông **Nguyễn Minh T**, sinh năm: 1969 (theo văn bản ủy quyền 06/5/2023) (có mặt).
Địa chỉ: số B, đường H, phường R, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.
- Bị đơn: Chị **Nguyễn Thị Trúc L,** sinh năm: 1992 (vắng).
Địa chỉ: ấp Hiếu H, xã N, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.
Người đại diện theo ủy quyền của chị **Nguyễn Thị Trúc L** là ông **Võ Minh S**, sinh năm: 1977 (theo văn bản ủy quyền ngày 01/6/2023) (có mặt).
Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.
- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
1. Ông **Nguyễn Phước M,** sinh năm 1982 (vắng).
Địa chỉ: ấp Hiếu H, xã G, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.
Người đại diện theo ủy quyền của anh **Nguyễn Phước M** là ông **Nguyễn Minh T**, sinh năm: 1969 (theo văn bản ủy quyền 06/5/2023) (có mặt).
Địa chỉ: số 16A, đường H, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.
2. Anh **Võ Chí Y**, sinh năm: 1990 (vắng).

Người đại diện theo ủy quyền của anh **Võ Chí Y** là bà **Huỳnh Thị E,** sinh năm: 1960 (theo văn bản ủy quyền ngày 06/3/2024) (có mặt).

Cùng địa chỉ: số 225D, đường C, khóm S, phường U, thành phố L, tỉnh Vĩnh Long.

3. **Ngân hàng R.**

Trụ sở chính: số R, phường B, quận K, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên lạc: số C, phường S, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Thanh H, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện ủy quyền: Bà Phạm Thu H - Chức vụ: Phó phòng PT tố tụng XLN.

Địa chỉ liên hệ: T, phường B, quận K, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị Thanh H và bà Phạm Thu U là:

1. Bà **Trần Hoàng D** - Trưởng bộ phận (vắng).

2. Ông **Tống Long X** - chuyên viên xử lý nợ (có mặt).

Cùng địa chỉ liên hệ: C, phường S, quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện ngày 22/5/2023, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Mỹ H là ông Nguyễn Minh T trình bày:**

Chị H và anh M có thửa đất số 93, tờ bản đồ số 24, diện tích 90,8m^2 loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc ấp Tân Quang, xã Hiếu Phụng, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do chị H và anh M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất do ông bà để lại. Trên đất có một căn nhà cấp 4. Đến đầu năm 2021 chị L là cháu của chị H và anh M có hỏi mượn anh M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng bổ sung vốn làm ăn, bằng hình thức chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 93 cho chị L để chị L thế chấp vay vốn được thuận lợi hơn do chị H và anh M là giáo viên nên không có mục đích sử dụng vốn vay.

Đến ngày 11/12/2020 chị H và anh M làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 93, tờ bản đồ số 24, diện tích 90,8m^2 loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc ấp Tân Quang, xã Hiếu Phụng, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do chị H và anh M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị L với giá là 60.000.000đ được Ủy ban nhân dân xã Hiếu Phụng chứng thực. Đến ngày 11/01/2021 thì chị L được đứng tên mặt 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên đây chỉ là hợp đồng giả cách cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị H và anh M không nhận tiền chuyển nhượng đất của chị L và chị H, anh M cũng không giao đất cho chị L quản lý, sử dụng, đất hiện nay vẫn do chị H, anh M quản lý, sử dụng.

Việc chị L mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị H, anh M thì chị H, anh M đều thống nhất đồng ý đồng thời chị H có yêu cầu chị L viết cho chị H, anh M một giấy cam kết đề ngày 01/01/2021 với nội dung "*chị L cam kết mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi vay ngân hàng thời gian 02 năm pX trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H và anh M*".

Tháng 3/2023 chị H và anh M có gặp chị L để yêu cầu chị L trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như lời cam kết. Nhưng chị L trình bày giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 93, diện tích 90,8m^2 thì chị L đã thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng R- chi nhánh Vĩnh Long để vay số tiền là 500.000.000đ hiện nay chị L chưa có tiền để trả tiền vay cho Ngân hàng nên Ngân hàng còn đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị L.

Tháng 4/2023 chị H và anh M đến Ngân hàng R- chi nhánh Vĩnh Long để yêu cầu Ngân hàng cho chị H và anh M trả tiền vốn và lãi đối với số tiền chị L đã vay của Ngân hàng nhưng Ngân hàng yêu cầu chị H và anh M trả tiền vay của chị L nhưng Ngân hàng không hứa là có cho chị H và anh M rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra hay không.

Nay chị H và anh M yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2020 giữa chị H, anh M và chị L đối với thửa đất số 93, tờ bản đồ số 24, diện tích 90,8m^2 loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc ấp Tân Quang, xã Hiếu Phụng, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

Chị H và anh M yêu cầu công nhận cho vợ chồng chị H và anh M được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 93, tờ bản đồ số 24, diện tích 90,8m^2 loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc ấp Tân Quang, xã Hiếu Phụng, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

Chị H và anh M đồng ý trả tiền vay vốn 500.000.000đ và tiền lãi phát sinh thay cho chị L tại Ngân hàng R- chi nhánh Vĩnh Long.

*** Tại bảng khai ý kiến ngày 12/7/2023, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà hôm nay người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Nguyễn Thị Trúc L là ông Võ Minh S trình bày:** Ông thống nhất theo lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của chị H và anh M.

Nay chị H và anh M yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2020 giữa chị H, anh M và chị L đối với thửa đất số 93, tờ bản đồ số 24, diện tích 90,8m^2 loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc ấp Tân Quang, xã Hiếu Phụng, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long thì chị L đồng ý.

Chị H và anh M yêu cầu công nhận cho vợ chồng chị H và anh M được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 93, tờ bản đồ số 24, diện tích 90,8m^2 loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc ấp Tân Quang, xã Hiếu Phụng, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long thì chị L đồng ý.

Chị H và anh M đồng ý trả tiền vay vốn 500.000.000đ và tiền lãi phát sinh thay cho chị L tại Ngân hàng R- chi nhánh Vĩnh Long thì chị L đồng ý.

*** Tại biên bản ghi lời khai ngày 05/4/2024 của bị đơn chị Nguyễn Thị Trúc L trình bày:** Ngày 28/01/2021 chị và chồng là anh Y có vay tiền của Ngân hàng Rsố tiền là 500.000.000đ có thế chấp tài sản là thửa đất số 93, tờ bản đồ số 24, diện tích 90,8m^2 loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc ấp Tân Quang, xã Hiếu Phụng, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Ngày 26/4/2022 chị có vay tiền của Ngân hàng Rsố tiền là 4.500.000.000 đồng, có thế chấp tài sản là thửa đất số 113, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.897,8 m^2 loại đất trồng cây lâu năm. Thửa đất số 114, tờ bản đồ số 3, diện tích 200m^2 loại đất ở tại nông thôn, cùng tọa lạc ấp Đại Nghĩa, xã Trung Thành Đông, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Nay Ngân hàng Ryêu cầu chị trả tiền vay vốn và lãi đến ngày xét xử sơ thẩm thì chị đồng ý

nhưng chị không còn khả năng trả tiền cho ngân hàng, chị đồng ý giao thửa đất 113 và thửa 114 cho ngân hàng xử lý nợ.

*** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Phước M là ông Nguyễn Minh T trình bày:** Ông thống nhất theo lời trình bày của ông đại diện theo ủy quyền của chị H, không bổ sung gì thêm.

*** Tại tờ giải trình ngày 08/3/2024, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà hôm nay người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Võ Chí Y là bà Huỳnh Thị E trình bày:**

Anh Y không đồng ý trả tiền vay cho Ngân hàng R- chi nhánh Vĩnh Long cùng với chị L đối với số tiền chị L vay của ngân hàng vì lý do anh Y không có liên quan, khoản nợ trên là do chị L vay cá nhân chị L, anh Y có ký hợp đồng vay nhưng anh Y không có sử dụng số tiền vay nên yêu cầu chị L tự trả, anh Y không đồng ý trả tiền vay cho ngân hàng cùng với chị L.

*** Tại đơn khởi kiện độc lập ngày 28/7/2023, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà hôm nay người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Rtrình bày:**

Chị L quan hệ tín dụng với Ngân hàng TMCP Quốc Dân – Chi nhánh Vĩnh Long các khoản vay như sau:

Khoản vay 1: Chị L và anh Y đã ký hợp đồng hạn mức cho vay số: 048/21/HĐHM-9383 ngày 28/01/2021 với Ngân hàng TMCP Quốc Dân chi tiết khoản vay theo giấy đề nghị giải ngân Kiêm khế ước nhận nợ số 001/KUNN/048/21/HĐHM-9383 ngày 29/01/2021: Số tiền vay 500.000.000đ, thời hạn vay 12 tháng (từ 29/01/2021đến 29/01/2022), kỳ hạn trả lãi vay hàng tháng từ 25/02/2022, kỳ hạn trả gốc cuối kỳ ngày 27/01/2023, mục đích vay thanh toán tiền mua cây kiểng theo hợp đồng mua bán ngày 04/01/2022, lãi suất trong hạn từ ngày giải ngân cho đến ngày 27/4/2022 là 11,00%/năm, lãi suất các kỳ tiếp tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức LSV bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 3,5%/năm, lãi quá hạn 150% lãi trong hạn, lãi chậm trả 10%/năm tính trên số dư chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Khoản vay 2: Chị L đã ký Hợp đồng cho vay số: 083/22/HĐCV-9383 ngày 26/4/2022 với Ngân hàng TMCP Quốc Dân chi tiết khoản vay theo giấy đề nghị giải ngân Kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/083/22/HĐCV-9383 ngày 26/4/2022, số tiền vay 4.500.000.000 đồng, thời hạn vay 300 tháng (từ 26/04/2022 đến 26/04/2047), kỳ hạn trả lãi vay ngày 25 hàng tháng từ 25/05/2022, kỳ hạn trả gốc 01 tháng/kỳ trong vòng 300 kỳ bắt đầu từ 25/5/2022, mục đích vay thanh toán tiền mua bất động sản tại thửa đất số 113, 114 tờ bản đồ số 3, địa chỉ: ấp Đại Nghĩa, xã Trung Thành Đông, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long, lãi suất trong hạn từ ngày giải ngân cho đến ngày 26/7/2022 là 12,50%/năm, lãi suất các kỳ tiếp tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức LSV bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 4,2 %/năm, lãi quá hạn 150% lãi trong hạn, lãi chậm trả 10%/năm tính trên số dư chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho các khoản vay trên chị L và anh Y đã thế chấp các tài sản sau:

Tài sản thế chấp 1: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 048/21/HĐTC-9383 ngày 28/01/2021, tài sản thế chấp là: Thửa đất số 93, diện tích 90,8 m^2 loại đất ở tại nông thôn, tờ bản đồ số 24, tọa lạc ấp Tân Quang, xã Hiếu Phụng, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Theo Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 504349, số vào sổ cấp GCN: CH03884 do UBND huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 29/9/2015 cập nhật chuyển nhượng S chị L ngày 11/01/2021. Hợp đồng thế chấp trên đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Tạ Thị Thật vào ngày 28/01/2021, số công chứng 01416, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long ngày 29/01/2021.

Tài sản thế chấp 2: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 083/22/HĐTC- 9383 ngày 26/04/2022, tài sản thế chấp là: Thửa đất số 113, diện tích 2.897,8 m^2 loại đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp Đại Nghĩa, xã Trung Thành Đông, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Theo Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 125927, số vào sổ cấp GCN: CS03780 do sở tài nguyên môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 01/6/2017 cập nhật chuyển nhượng S chị L ngày 25/4/2022. Thửa đất số 114, diện tích 200m^2 đất ở tại nông thôn, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp Đại Nghĩa, xã Trung Thành Đông, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Theo Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 125928, số vào sổ cấp GCN: CS03781 do do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 01/6/2017 cập nhật chuyển nhượng S chị L ngày 25/4/2022. Hợp đồng thế chấp trên đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Tạ Thị Thật vào ngày 26/4/2022, số công chứng 05508, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long ngày 26/4/2022.

Thực hiện hợp đồng: Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay nêu trên chị L thực hiện không đúng các kỳ hạn trả nợ gốc và lãi quy định tại hợp đồng. Cụ thể:

Khoản vay 1: Thanh toán nợ lãi với số tiền 61.269.328 đồng (gốc là 4.819.001 đồng, lãi 56.450.327 đồng). Ngày 27/01/2023 khoản vay bị quá hạn, Ngân hàng gửi thông báo nhắc nợ, tạo điều kiện động viên chị L, anh Y thanh toán nợ nhưng vẫn không thực hiện đúng hạn thanh toán theo hợp đồng đã ký. Hiện tại chị L, anh Y còn nợ NCB, đến ngày 28/5/2024 như sau: Nợ gốc 495.180.999đ, lãi quá hạn 6.136.986đ, lãi trên dư nợ gốc quá hạn 139.095.900đ, lãi phạt chậm trả 821.024đ. Tổng cộng: 641.234.909đ.

Khoản vay 2: Thanh toán nợ gốc với số tiền 505.429.363 đồng (gốc là 120.000.000 đồng, lãi 385.429.363 đồng. Ngày 26/01/2023 khoản vay bị quá hạn, Ngân hàng gửi thông báo nhắc nợ, tạo điều kiện động viên chị L thanh toán nợ nhưng vẫn không thực hiện đúng hạn thanh toán theo hợp đồng đã ký. Hiện tại chị L còn nợ NCB, đến ngày 28/5/2024 như sau: Nợ gốc 4.380.000.000 đồng, lãi quá hạn 810.099.525đ, lãi trên dư nợ gốc quá hạn 34.701.781đ, lãi phạt chậm

trả 54.512.516đ. Tổng cộng: 5.279.313.821đ.

Nay Ngân hàng TMCP Quốc Dân yêu cầu theo hợp đồng hạn mức cho vay số: 048/21/HĐHM-9383 ngày 28/01/2021 và giấy đề nghị giải ngân Kiêm khế ước nhận nợ số 001/KUNN/048/21/HĐHM-9383 ngày 29/01/2021, chị L và anh Y pX trả cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân tổng số nợ tính đến ngày 28/5/2024 vốn và lãi là: 641.234.909đ.

Theo Hợp đồng cho vay số: 083/22/HĐCV-9383 ngày 26/4/2022 với Ngân hàng TMCP Quốc Dân chi tiết khoản vay theo giấy đề nghị giải ngân Kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/083/22/HĐCV-9383 ngày 26/4/2022, chị L pX trả cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân tổng số nợ tính đến ngày 28/5/2024 vốn và lãi là: 5.279.313.821đ.

Chị L và anh Y pX tiếp tục chịu tiền lãi, phí phạt chậm trả phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi suất phạt theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay và các khế ước nhận nợ kể từ ngày 29/5/2024 cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trường hợp chị L và anh Y không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng TMCP Quốc Dân được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là: Thửa đất số 93, tờ bản đồ số 24, diện tích 90,8m^2 loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc ấp Tân Quang, xã Hiếu Phụng, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Thửa đất số 113, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.897,8 m^2 loại đất trồng cây lâu năm. Thửa đất số 114, tờ bản đồ số 3, diện tích 200m^2 loại đất ở tại nông thôn, cùng tọa lạc ấp Đại Nghĩa, xã Trung Thành Đông, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân. Anh Tống Long X là người đại diện của Ngân hàng Rđồng ý cho chị Nguyễn Thị Mỹ H và anh Nguyễn Phước M cùng liên đới trả cho Ngân hàng số tiền vốn và lãi theo hợp đồng số 048 ngày 28/01/2021, đối với yêu cầu của chị H yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 93, tờ bản đồ số 24 diện tích 90,8m^2 tọa lạc tại ấp Tân Quang, xã Hiếu Phụng, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long thì anh không có ý kiến gì.

*** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự và nội dung vụ án:**

Trình tự tố tụng: thụ lý vụ án, thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, giải quyết vụ án đã được Tòa án tiến hành đúng theo quy định của pháp luật. Thời hạn chuẩn bị xét xử đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ Luật tố tụng dân sự về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Trình tự tố tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Áp dụng Điều 26, 35, 39, 101, 147, 228, 262 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 117, 119, 122 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Mỹ H do ông Nguyễn Minh T đại diện theo ủy quyền. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2020 giữa chị Nguyễn Thị Mỹ H, anh Nguyễn Phước M và chị Nguyễn Thị Trúc L đối với thửa 93, tờ bản đồ số 24, diện tích 90,8m^2, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc ấp Tân Quang, xã Hiếu Phụng, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Mỹ H và anh Nguyễn Phước M không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả và người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Trúc L cũng thống nhất nên đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Công nhận cho chị Nguyễn Thị Mỹ H, anh Nguyễn Phước M được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 93, tờ bản đồ số 24, diện tích 90,8m^2 loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc ấp Tân Quang, xã Hiếu Phụng, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc anh Võ Chí Y, chị Nguyễn Thị Trúc L, chị Nguyễn Thị Mỹ H, anh Nguyễn Phước M cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Rsố tiền vốn và lãi tính đến ngày 28/5/2024 là 641.234.909đ.

Ngân hàng TMCP Quốc Dân được quyền tính lãi liên tục theo hợp đồng cho vay số: 048/21/HĐHM - 9383 ngày 28/01/2021 với Ngân hàng TMCP Quốc Dân chi tiết khoản vay theo giấy đề nghị giải ngân Kiêm khế ước nhận nợ số 001/KUNN/048/21/HĐHM - 9383 ngày 29/01/2021 đối với số tiền vốn là 495.180.999 đồng cho đến khi chị L, anh Y, chị H, anh M trả hết số tiền nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân.

Trường hợp chị L, anh Y, chị H, anh M không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền vốn vay còn nợ, lãi trong hạn còn nợ, lãi quá hạn, lãi phạt chậm trả thì Ngân hàng TMCP Quốc Dân có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự kê biên bán đấu giá tài sản theo Hợp đồng cho vay số: 048/21/HĐHM-9383 ngày 28/01/2021 với Ngân hàng TMCP Quốc Dân chi tiết khoản vay theo giấy đề nghị giải ngân Kiêm khế ước nhận nợ số 001/KUNN/048/21/HĐHM - 9383 ngày 29/01/2021 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 048/21/HĐTC-9383 ngày 28/01/2021 để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân.

Tài sản thế chấp là: Thửa đất số 93, tờ bản đồ số 24, diện tích 90,8m^2, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc ấp Tân Quang, xã Hiếu Phụng, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do chị L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Dân. Buộc chị Nguyễn Thị Trúc L pX có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Rđến ngày 28/5/2024 tiền vốn là 4.380.000.000đ (Bốn tỷ ba trăm tám mươi triệu đồng), tiền lãi là 899.313.822đ (Tám trăm chín mươi chín triệu ba trăm mười ba nghìn tám trăm hai mươi hai đồng). Tổng cộng 5.279.313.821đ (Năm tỷ hai trăm bảy mươi chín triệu ba trăm mười ba nghìn tám trăm hai mươi mốt đồng).

Ngân hàng TMCP Quốc Dân được quyền tính lãi liên tục theo Hợp đồng cho vay số: 083/22/HĐCV-9383 ngày 26/4/2022 với Ngân hàng TMCP Quốc Dân chi tiết khoản vay theo giấy đề nghị giải ngân Kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/083/22/HĐCV- 9383 ngày 26/4/2022 đối với số tiền vốn là

4.380.000.000 đồng cho đến khi chị Nguyễn Thị Trúc L trả hết số tiền nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân.

Trường hợp chị Nguyễn Thị Trúc L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền vốn vay còn nợ, lãi trong hạn còn nợ, lãi quá hạn, lãi phạt chậm trả thì Ngân hàng TMCP Quốc Dân có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự kê biên bán đấu giá tài sản theo Hợp đồng cho vay số: 083/22/HĐCV-9383 ngày 26/4/2022 với Ngân hàng TMCP Quốc Dân chi tiết khoản vay theo giấy đề nghị giải ngân Kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/083/22/HĐCV-9383 ngày 26/4/2022 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 083/22/HĐTC-9383 ngày 26/4/2022 để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân.

Tài sản thế chấp là: Thửa đất số 113, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.897,8 m^2 loại đất trồng cây lâu năm. Thửa đất số 114, tờ bản đồ số 3, diện tích 200m^2 loại đất ở tại nông thôn, cùng tọa lạc ấp Đại Nghĩa, xã Trung Thành Đông, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do chị Nguyễn Thị Trúc L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

* Về chi phí tố tụng:

Chi phí khảo sát đo đạc, định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ: 3.739.853đ (Ba triệu bảy trăm ba mươi chín nghìn tám trăm năm mươi ba đồng), chị Nguyễn Thị Mỹ H tự nguyện chịu, chị H đã tạm nộp 2.000.000đ (Hai triệu đồng), Ngân hàng Rđã tạm nộp 1.739.853đ (Một triệu bảy trăm ba mươi chín nghìn tám trăm năm mươi ba đồng) nên buộc chị H pX nộp 1.739.853đ (Một triệu bảy trăm ba mươi chín nghìn tám trăm năm mươi ba đồng) để hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân.

Chị Nguyễn Thị Mỹ H tự nguyện nộp án phí dân sự về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên buộc chị Nguyễn Thị Mỹ H pX nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số N^{0}0009504 ngày 31/5/2023 của chi cục thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm thu.

Buộc chị Nguyễn Thị Mỹ H, anh Nguyễn Phước M, chị Nguyễn Thị Trúc L, anh Võ Chí Y pX nộp 29.649.000đ (Hai mươi chín triệu sáu trăm bốn mươi chín nghìn đồng).

Buộc chị Nguyễn Thị Trúc L pX nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 113.279.000đ (Một trăm mười ba triệu hai trăm bảy mươi chín nghìn đồng).

Ngân hàng TMCP Quốc Dân không pX chịu án phí hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân số tiền tạm ứng án phí 62.197.500đ (Sáu mươi hai triệu một trăm chín mươi bảy nghìn năm trăm đồng) theo biên lai thu số N^{0}0009690 ngày 23/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm thu.

Tại phiên tòa đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm của mình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên Toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên Toà, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng dân sự:

Quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng. Thửa đất tranh chấp là thửa 93, tờ bản đồ số 24, diện tích 90,8m^2 loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc ấp Tân Quang, xã Hiếu Phụng, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long theo quy định tại Điều 26; Điều 35; Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chị L đã ủy quyền cho ông T tham gia tố tụng, đối với hợp đồng tín dụng thì chị L có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ theo quy định tại Điều 228 của Bộ Luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn chị L.

[2] Về nội dung vụ án:

Theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 07/12/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Vũng Liêm thì phần đất tranh chấp thuộc 93, tờ bản đồ số 24, diện tích 90,8m^2 loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc ấp Tân Quang, xã Hiếu Phụng, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều thống nhất theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 07/12/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Vũng Liêm, biên bản định giá tài sản ngày 07/11/2023 của Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng dân sự huyện Vũng Liêm và biên bản thẩm định tài sản ngày 07/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm.

Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2020 bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Phước M và chị Nguyễn Thị Mỹ H, bên nhận chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị Trúc L, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 504349 do Ủy ban nhân dân huyện Vũng Liêm cấp ngày 29/9/2015, thửa 93, tờ bản đồ số 24, diện tích 90,8m^2, loại đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất ấp Tân Quang, xã Hiếu Phụng, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Giá chuyển nhượng 60.000.000đ. Có chị H, anh M ký tên và ghi họ tên vào bên chuyển nhượng và chị L ký tên và ghi họ tên vào bên nhận chuyển nhượng đến ngày 23/12/2020 hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Hiếu Phụng, huyện Vũng Liêm chứng thực. Ngày 11/01/2021 thì chị L được đứng tên mặt 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2020 giữa chị H, anh M và chị L được lập thành văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật có chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã nơi có đất vì vậy hợp đồng ngày 11/12/2020 đã thực hiện đúng về mặt hình thức theo quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xét về nội dung của hợp đồng: Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2020 đã thực hiện đúng về mặt nội dung theo quy định tại Điều 501 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa hôm nay ông T là người đại diện theo ủy quyền của chị H yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 93, diện tích 90,8m^2 và đồng ý giải quyết hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng là cùng chị L và anh Y trả cho Ngân hàng Rsố tiền vốn và lãi theo hợp đồng số 048 ngày

28/01/2021 tính đến ngày 28/5/2024 là 641.234.909đ và đồng ý tiếp tục tính lãi đến khi chị L, anh Y, chị H, anh M trả hết nợ cho Ngân hàng, anh Tống Long X là người đại diện cho Ngân hàng và ông Võ Minh S cũng thống nhất, bà Huỳnh Thị E là người đại diện cho anh Y cũng thống nhất vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhưng anh Y không đồng ý cùng chị L trả nợ cho Ngân hàng vì bà E cho rằng khoản nợ mà chị L vay của ngân hàng là nợ riêng của chị L, anh Y không có sử dụng tiền.

Xét yêu cầu của chị H là có cơ sở bởi chị H, chị L, anh M đều thống nhất là chị H và anh M có cho chị L mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 93, diện tích 90,8m^2 để chị L vay ngân hàng, khi anh M và chị H cho chị L mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị L có viết tờ cam kết là 02 năm sau sẽ trả ngân hàng và rút giấy ra để trả cho chị H và anh M nhưng chị L không thực hiện như cam kết và tại phiên tòa hôm nay ông T là người đại diện theo ủy quyền của chị H yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 93, diện tích 90,8m^2 và đồng ý giải quyết hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng là cùng chị L và anh Y trả cho Ngân hàng Rsố tiền vốn và lãi theo hợp đồng số 048 ngày 28/01/2021 tính đến ngày 28/5/2024 là 641.234.909đ và đồng ý tiếp tục tính lãi đến khi chị L, anh Y, chị H, anh M trả hết nợ cho Ngân hàng nên Hội đồng xét xử vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2020 giữa chị H, anh M và chị L theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với thửa 93, tờ bản đồ số 24, diện tích 90,8m^2, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc ấp Tân Quang, xã Hiếu Phụng, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự thì khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì pX bồi thường trong vụ án này người đại diện theo ủy quyền của chị H và anh M không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng là số tiền nhận chuyển nhượng đất là 60.000.000đ và người đại diện theo ủy quyền của chị L cũng thống nhất nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Công nhận cho vợ chồng chị H và anh M được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 93, tờ bản đồ số 24, diện tích 90,8m^2 loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc ấp Tân Quang, xã Hiếu Phụng, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

Tại phiên tòa hôm nay ông T là người đại diện theo ủy quyền của chị H và anh M đồng ý cùng chị L trả cho ngân hàng số tiền vốn và lãi theo hợp đồng số 048 là 641.234.909đ, người đại diện theo ủy quyền của anh Y không đồng ý cùng chị L trả nợ cho Ngân hàng, căn cứ theo hợp đồng tín dụng ngày 28/01/2021 thì anh Y cùng ký vay với chị L nên buộc anh Y, chị L, chị H, anh M cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Rsố tiền vốn và lãi tính đến ngày 28/5/2024 là 641.234.909đ.

Ngân hàng TMCP Quốc Dân được quyền tính lãi liên tục theo hợp đồng cho vay số: 048/21/HĐHM - 9383 ngày 28/01/2021 với Ngân hàng TMCP Quốc Dân chi tiết khoản vay theo giấy đề nghị giải ngân Kiêm khế ước nhận nợ số 001/KUNN/048/21/HĐHM - 9383 ngày 29/01/2021 đối với số tiền vốn là 495.180.999 đồng cho đến khi chị L, anh Y, chị H, anh M trả hết số tiền nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân.

Trường hợp chị L, anh Y, chị H, anh M không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền vốn vay còn nợ, lãi trong hạn còn nợ, lãi quá hạn, lãi phạt chậm trả thì Ngân hàng TMCP Quốc Dân có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự kê biên bán đấu giá tài sản theo Hợp đồng cho vay số: 048/21/HĐHM-9383 ngày 28/01/2021 với Ngân hàng TMCP Quốc Dân chi tiết khoản vay theo giấy đề nghị giải ngân Kiêm khế ước nhận nợ số 001/KUNN/048/21/HĐHM - 9383 ngày 29/01/2021 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 048/21/HĐTC-9383 ngày 28/01/2021 để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân.

Tài sản thế chấp là: Thửa đất số 93, tờ bản đồ số 24, diện tích 90,8m^2, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc ấp Tân Quang, xã Hiếu Phụng, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do chị L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng Rđối với Hợp đồng cho vay số: 083/22/HĐCV-9383 ngày 26/4/2022 với số tiền vay 4.500.000.000 đồng thì trong hợp đồng chỉ có cá nhân chị L vay tiền của ngân hàng không có anh Y cùng vay tiền. Nay Ngân hàng Ryêu cầu chị L pX trả cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân tổng số nợ tính đến ngày 28/5/2024 là: 5.279.313.821đ. Trong đó: Nợ gốc: 4.380.000.000 đồng, nợ lãi: 899.313.822đ thì chị L đồng ý nhưng chị L không còn khả năng trả tiền cho ngân hàng, chị L đồng ý giao thửa đất 113 và thửa 114 cho ngân hàng xử lý nợ. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Dân. Buộc chị L pX có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Rđến ngày 28/5/2024 tiền vốn là 4.380.000.000đ đồng, tiền lãi là 899.313.822đ . Tổng cộng 5.279.313.821đ.

Ngân hàng TMCP Quốc Dân được quyền tính lãi liên tục theo Hợp đồng cho vay số: 083/22/HĐCV-9383 ngày 26/4/2022 với Ngân hàng TMCP Quốc Dân chi tiết khoản vay theo giấy đề nghị giải ngân Kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/083/22/HĐCV-9383 ngày 26/4/2022 đối với số tiền vốn là 4.380.000.000đồng cho đến khi chị L trả hết số tiền nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân.

Trường hợp chị L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền vốn vay còn nợ, lãi trong hạn còn nợ, lãi quá hạn, lãi phạt chậm trả thì Ngân hàng TMCP Quốc Dân có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự kê biên bán đấu giá tài sản theo Hợp đồng cho vay số: 083/22/HĐCV-9383 ngày 26/4/2022 với Ngân hàng TMCP Quốc Dân chi tiết khoản vay theo giấy đề nghị giải ngân Kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/083/22/HĐCV-9383 ngày 26/4/2022 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 083/22/HĐTC-9383 ngày 26/4/2022 để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân.

Tài sản thế chấp là: Thửa đất số 113, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.897,8m^2, loại đất trồng cây lâu năm. Thửa đất số 114, tờ bản đồ số 3, diện tích 200m^2, loại đất ở tại nông thôn, cùng tọa lạc ấp Đại Nghĩa, xã Trung Thành Đông, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do chị L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật.

* Về chi phí tố tụng:

Chi phí khảo sát đo đạc, định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ: 3.739.853đ, chị H tự nguyện chịu, chị H đã tạm nộp 2.000.000đ, Ngân hàng Rđã tạm nộp 1.739.853đ nên buộc chị H pX nộp 1.739.853đ để hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự pX nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 101, 147, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 117,119, 122 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

*** Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Mỹ H do ông Nguyễn Minh T đại diện theo ủy quyền. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2020 giữa chị Nguyễn Thị Mỹ H, anh Nguyễn Phước M và chị Nguyễn Thị Trúc L đối với thửa 93, tờ bản đồ số 24, diện tích 90,8m^2, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc ấp Tân Quang, xã Hiếu Phụng, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Mỹ H và anh Nguyễn Phước M không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả và người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Trúc L cũng thống nhất nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Công nhận cho chị Nguyễn Thị Mỹ H, anh Nguyễn Phước M được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 93, tờ bản đồ số 24, diện tích 90,8m^2 loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc ấp Tân Quang, xã Hiếu Phụng, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

Chị Nguyễn Thị Mỹ H, anh Nguyễn Phước M có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Buộc anh Võ Chí Y, chị Nguyễn Thị Trúc L, chị Nguyễn Thị Mỹ H, anh Nguyễn Phước M cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Rsố tiền vốn và lãi tính đến ngày 28/5/2024 là 641.234.909đ (Sáu trăm bốn mươi mốt triệu hai trăm ba mươi bốn nghìn chín trăm lẻ chín đồng).

Ngân hàng TMCP Quốc Dân được quyền tính lãi liên tục theo hợp đồng cho vay số: 048/21/HĐHM - 9383 ngày 28/01/2021 với Ngân hàng TMCP Quốc Dân chi tiết khoản vay theo giấy đề nghị giải ngân Kiêm khế ước nhận nợ số 001/KUNN/048/21/HĐHM - 9383 ngày 29/01/2021 đối với số tiền vốn là 495.180.999 đồng (Bốn trăm chín mươi lăm triệu một trăm tám mươi nghìn chín trăm chín mươi chín đồng) cho đến khi chị Nguyễn Thị Trúc L, anh Võ Chí Y Y, chị Nguyễn Thị Mỹ H, anh Nguyễn Phước M trả hết số tiền nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân.

Trường hợp chị Nguyễn Thị Trúc L, anh Võ Chí Y Y, chị Nguyễn Thị Mỹ H, anh Nguyễn Phước M không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ

số tiền vốn vay còn nợ, lãi trong hạn còn nợ, lãi quá hạn, lãi phạt chậm trả thì Ngân hàng TMCP Quốc Dân có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự kê biên bán đấu giá tài sản theo Hợp đồng cho vay số: 048/21/HĐHM-9383 ngày 28/01/2021 với Ngân hàng TMCP Quốc Dân chi tiết khoản vay theo giấy đề nghị giải ngân Kiêm khế ước nhận nợ số 001/KUNN/048/21/HĐHM - 9383 ngày 29/01/2021 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 048/21/HĐTC-9383 ngày 28/01/2021 để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân.

Tài sản thế chấp là: Thửa đất số 93, tờ bản đồ số 24, diện tích 90,8 m^2 loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc ấp Tân Quang, xã Hiếu Phụng, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do chị Nguyễn Thị Trúc L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Dân. Buộc chị Nguyễn Thị Trúc L pX có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Rđến ngày 28/5/2024 tiền vốn là 4.380.000.000đ (Bốn tỷ ba trăm tám mươi triệu đồng), tiền lãi là 899.313.822đ (Tám trăm chín mươi chín triệu ba trăm mười ba nghìn tám trăm hai mươi hai đồng). Tổng cộng 5.279.313.821đ (Năm tỷ hai trăm bảy mươi chín triệu ba trăm mười ba nghìn tám trăm hai mươi mốt đồng).

Ngân hàng TMCP Quốc Dân được quyền tính lãi liên tục theo Hợp đồng cho vay số: 083/22/HĐCV-9383 ngày 26/4/2022 với Ngân hàng TMCP Quốc Dân chi tiết khoản vay theo giấy đề nghị giải ngân Kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/083/22/HĐCV- 9383 ngày 26/4/2022 đối với số tiền vốn là 4.380.000.000 đồng (Bốn tỷ ba trăm tám mươi triệu đồng) cho đến khi chị Nguyễn Thị Trúc L trả hết số tiền nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân.

Trường hợp chị Nguyễn Thị Trúc L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền vốn vay còn nợ, lãi trong hạn còn nợ, lãi quá hạn, lãi phạt chậm trả thì Ngân hàng TMCP Quốc Dân có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự kê biên bán đấu giá tài sản theo Hợp đồng cho vay số: 083/22/HĐCV-9383 ngày 26/4/2022 với Ngân hàng TMCP Quốc Dân chi tiết khoản vay theo giấy đề nghị giải ngân Kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/083/22/HĐCV-9383 ngày 26/4/2022 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 083/22/HĐTC-9383 ngày 26/4/2022 để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân.

Tài sản thế chấp là: Thửa đất số 113, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.897,8m^2, loại đất trồng cây lâu năm. Thửa đất số 114, tờ bản đồ số 3, diện tích 200m^2 loại đất ở tại nông thôn, cùng tọa lạc ấp Đại Nghĩa, xã Trung Thành Đông, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do chị Nguyễn Thị Trúc L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

* Về chi phí tố tụng:

Chi phí khảo sát đo đạc, định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ: 3.739.853đ (Ba triệu bảy trăm ba mươi chín nghìn tám trăm năm mươi ba đồng), chị Nguyễn Thị Mỹ H tự nguyện chịu, chị Nguyễn Thị Mỹ H đã tạm nộp 2.000.000đ (Hai triệu đồng), Ngân hàng Rđã tạm nộp 1.739.853đ (Một triệu bảy trăm ba mươi chín nghìn tám trăm năm mươi ba đồng) nên buộc chị Nguyễn Thị

Mỹ H pX nộp 1.739.853đ (Một triệu bảy trăm ba mươi chín nghìn tám trăm năm mươi ba đồng) để hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Nguyễn Thị Mỹ H tự nguyện nộp án phí dân sự về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên buộc chị Nguyễn Thị Mỹ H pX nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số N^{0}0009504 ngày 31/5/2023 của chi cục thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm thu.

Buộc chị Nguyễn Thị Mỹ H, anh Nguyễn Phước M, chị Nguyễn Thị Trúc L, anh Võ Chí Y pX nộp 29.649.000đ (Hai mươi chín triệu sáu trăm bốn mươi chín nghìn đồng).

Buộc chị Nguyễn Thị Trúc L pX nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 113.279.000đ (Một trăm mười ba triệu hai trăm bảy mươi chín nghìn đồng).

Ngân hàng TMCP Quốc Dân không pX chịu án phí, hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân số tiền tạm ứng án phí 62.197.500đ (Sáu mươi hai triệu một trăm chín mươi bảy nghìn năm trăm đồng) theo biên lai thu số N^{0}0009690 ngày 23/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm thu.

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 pX thi hành án dân sự có quyền thoả 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 Điều 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Vũng Liêm;
- Chi cụcTHADS huyện Vũng Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu.

Phạm Thị Lanh