

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG PHÚ
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 71/2024/DS-ST

Ngày 18-9-2024

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh
chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG PHÚ TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tăng Triều Vũ Hà

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Trần Thúy Kiều

Ông Thạch Thanh Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Long Phú tham gia phiên tòa: Bà Lê Hồng Như - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2024, tại Hội trường xét xử – Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng tiến hành mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 13/2023/TLST - DS ngày 07 tháng 4 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 135/2024/QĐXXST - DS ngày 08 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H; địa chỉ: B Bis N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn L, Chức vụ: Chuyên viên QHKHCN – Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H (Theo Giấy ủy quyền ngày 01/8/2024) (Có mặt)

Địa chỉ: H4, C Ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Bị đơn: Bà Võ Thúy P, sinh năm 1977; ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1975. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm: 1955. (Vắng mặt)

Ông Võ Minh H; Bà Tào Thị Bích L2, bà Võ Thị Tuyết T. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1964; Bà Nguyễn Thị Kim L3 (Lê Thị Kim L4); sinh năm: 1965; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của ông T1 và bà L4: Ông Trần Quang T2; sinh năm: 1991; Địa chỉ: A Ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Theo giấy ủy quyền lập ngày 11/7/2023 và Hợp đồng ủy quyền ngày 15/8/2024). (Có mặt)

Ông Nguyễn Văn N; Địa chỉ: Ấp R, xã V, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn T4, Bà Nguyễn Thị E (Nguyễn Thị C); ông Nguyễn Văn M; Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng; Địa chỉ: Ấp D, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T5: Bà Lý Ngọc S, ông Nguyễn Văn T6, bà Nguyễn Thị T7, ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Như Ý; Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 01/7/2023 cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H (gọi tắt là Ngân hàng) trình bày:

Ngày 29/10/2019 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H có ký với bà Võ Thúy P và ông Nguyễn Văn K hợp đồng tín dụng số 0136/19PGDCT/HĐTD ngày 29/10/2019, khế ước nhận nợ số 0136/19PGDCT/HĐTD/KUNN03 ngày 04/11/2021, như sau:

- + Số tiền vay: 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).
- + Thời hạn vay: 60 tháng, từ ngày 29/10/2019 đến ngày 29/10/2024.
- + Lãi suất: 12%/năm.
- + Lãi suất vay: Thay đổi theo từng thời kỳ.
- + Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn trồng trọt – Bổ sung vốn trồng chanh, bưởi, lúa.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay nêu trên bao gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1119, tờ bản đồ số 2; tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền

sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 866845 do UBND huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 06/7/2010 do bà Võ Thúy P và ông Nguyễn Văn K đứng tên. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 179, tờ bản đồ số 40; tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 603514 do UBND huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 08/8/2018 do ông Nguyễn Văn K đứng tên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Võ Thúy P và ông Nguyễn Văn K không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H dẫn đến vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng mà hai bên đã ký kết.

Tại phiên tòa, Ngân hàng yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Long Phú giải quyết: Buộc bà Võ Thúy P và ông Nguyễn Văn K phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H theo hợp đồng tín dụng nêu trên với tổng số tiền là 442.348.697 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 300.000.000 đồng. Nợ lãi trong hạn: 18.516.669 đồng. Nợ lãi quá hạn: 123.832.028 đồng. Buộc bà Võ Thúy P và ông Nguyễn Văn K phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H từ ngày 19/9/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp bà Võ Thúy P và ông Nguyễn Văn K không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H, thì Ngân hàng yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp tại Ngân hàng.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T1 thì Ngân hàng không đồng ý. Do phần đất này đã được thế chấp đúng theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm thế chấp, Ngân hàng có thực hiện việc thẩm định cho vay và xác định phần đất và người sử dụng đất đúng theo giấy chứng nhận. Việc thẩm định không có chính quyền địa phương chứng kiến. Chỉ có bên cho vay và Ngân hàng. Hiện tại nếu xử lý tài sản thế chấp thuộc thửa 179, tờ bản đồ số 40; tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, thì cũng đủ thanh toán khoản nợ của ông K. Nhưng Ngân hàng vẫn yêu cầu Tòa án xử lý hết tài sản thế chấp theo quy định.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 30/6/2023, bị đơn ông Nguyễn Văn K trình bày: Ông có biết việc Ngân hàng thương mại cổ phần Phát Triển Thành phố H khởi kiện ông. Ông thừa nhận vào ngày 29/10/2019 ông và bà Võ Thúy P có ký kết với Ngân hàng hợp đồng tín dụng số 0136/19PGDCT/HĐTD ngày 29/10/2019, khế ước nhận nợ số 0136/19/PGDCT/HĐTD/KUNN03 ngày 04/11/2021, với số tiền vay: 300.000.000 đồng; thời hạn vay: 60 tháng, từ ngày 29/10/2019 – 29/10/2024; Lãi suất: 12%/năm; Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn trồng trọt – Bổ sung vốn trồng chanh, bưởi, lúa. Tài sản bảo đảm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1119, tờ bản đồ số 2; tọa

lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 866845 do UBND huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 06/7/2010 do bà Võ Thúy P và ông Nguyễn Văn K đứng tên. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 179, tờ bản đồ số 40; tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 603514 do UBND huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 08/8/2018 do ông Nguyễn Văn K đứng tên. Hiện tại, ông đang quản lý, sử dụng phần tài sản này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, ông đồng ý trả vốn lãi tạm tính đến ngày 29/6/2023 cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng nêu trên với tổng số tiền là 361.274.326 đồng. Do hoàn cảnh khó khăn, xin được trả dần. Trường hợp không trả được nợ, đồng ý phát mãi tài sản đã thế chấp. Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T1, thì ông đồng ý cắt lại phần đất mà ông Nguyễn Văn M1 – bà Đinh Thị C1 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T1. Do lúc làm giấy tờ đất ông và bà P đã làm thủ tục kê khai luôn phần đất của ông T1 và đã đem phần tài sản này thế chấp ngân hàng.

Đối với bị đơn bà Võ Thúy P: Kể từ khi thụ lý đến nay, Tòa án đã tiến hành tổng đạt thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng cho bị đơn, nhưng bà không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như tham dự theo các giấy triệu tập của Tòa. Do đó Tòa án căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn T1, ông Trần Quang T2 trình bày:

Trước đây, ông Nguyễn Văn T1 có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn M1 và vợ là bà Đinh Thị C1, hai phần đất ruộng, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, cụ thể như sau: Lần thứ nhất, vào ngày 25/02/2001, hai bên lập “Giấy bán đứt ruộng (canh tác lúa)”, theo đó ông Nguyễn Văn M1 và bà Đinh Thị C1 chuyển nhượng cho ông T1 diện tích 01 công tầm 03 mét (tức 1.296m²) với giá chuyển nhượng 01 (một) lượng vàng 24 kara; lần thứ hai, vào ngày 21/9/2004, hai bên lập “Giấy bán đứt ruộng (canh tác lúa)”, theo đó bà Đinh Thị C1 chuyển nhượng cho ông T1 diện tích ngang 17,3m và dài 30 mét, diện tích 519m², với giá chuyển nhượng là 7 chỉ 5 phân vàng 24 kara (tức 7,5 chỉ vàng 24 kara). Tổng diện tích mà phía ông Nguyễn Văn M1 và bà Đinh Thị C1 chuyển nhượng cho ông T1 hai lần là 1.815m², ông M1 và bà C1 đã nhận đủ số vàng của hai lần chuyển nhượng, đồng thời giao đất cho ông T1 canh tác từ ngày chuyển nhượng cho đến nay. Việc chuyển nhượng hai bên có làm giấy nhưng không có đến Ủy ban nhân dân xã để thực hiện thủ tục chứng thực, bởi vào thời điểm chuyển nhượng ông M1 và bà C1 nói đang thiếu nợ và bên cho vay đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà C1 và ông M1 hứa khi nào trả nợ xong thì sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 để thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Thời điểm ông M1 và bà C1 chuyển nhượng cho ông T1, thì phần đất này có diện tích khoảng

4.568m², ông T1 nhận chuyển nhượng diện tích: 1.815m², phần diện tích đất còn lại của ông M1 và bà C1 là 2.753m². Giờ đây, ông T1 phát hiện được sau khi ông M1 và bà C1 đã trả hết nợ và nhận về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện đúng lời hứa là đưa cho ông T1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông T1 làm thủ tục chuyển quyền sử dụng. Hiện nay, ông T1 được biết rằng, phần đất còn lại của ông M1 và bà C1 đã chuyển giao lại cho bà Võ Thúy P và ông Nguyễn Văn K (là cháu ngoại và cháu rê). Sau đó, bà P và ông K đi làm thủ tục sang tên và được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 866845 ngày 06/7/2010, diện tích 4.568m², thuộc thửa số 1119, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Phần diện tích đất mà bà P và ông K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 4.568m² đã bao trùm phần diện tích đất 1832,8m² mà ông T1 đã nhận chuyển nhượng của ông M1 và bà C1. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà P và ông K đã đem đi thế chấp vay tiền ngân hàng, nợ chưa trả, nên ngân hàng đã khởi kiện yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà P và ông K để thu hồi nợ. Việc bà P và ông K đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã bao trùm lên phần diện tích đất 1832,8m² mà ông T1 đã mua của ông M1 và bà C1 là đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích chính đáng của ông T1.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn T1 yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng giải quyết như sau:

Công nhận “Giấy bán đứt ruộng (canh tác lúa)” ngày 25/02/2001 đối với diện tích 1.296m² giữa ông Nguyễn Văn M1 và bà Đinh Thị C1 với ông Nguyễn Văn T1 và “Giấy bán đứt ruộng (canh tác lúa)” ngày 21/09/2004 đối với diện tích 519m² giữa bà Đinh Thị C1 với ông Nguyễn Văn T1, qua đo đạc thực tế có diện tích 1832,8m² (là một phần của tổng diện tích 4.568m²) thuộc thửa số 1119, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là hợp pháp.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 866845 ngày 06/7/2010 do UBND huyện L cấp cho bà Võ Thúy P và ông Nguyễn Văn K, đối với diện tích 4.568m², thuộc thửa số 1119, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp ngày 29/10/2019 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H với bà Võ Thúy P và ông Nguyễn Văn K.

Ngày 04/9/2024, ông Nguyễn Văn K có đơn yêu cầu độc lập bổ sung, ông K yêu cầu xem xét tính pháp lý của Hợp đồng tặng cho giữa bà Đinh Thị C1 cùng các con Nguyễn Văn T1, Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Văn T4, ông Nguyễn Văn T3 với bà Võ Thúy P đối với thửa đất số 1119, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng và tuyên bố hợp đồng tặng cho này vô hiệu.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L3 (Lê Thị Kim L4) trình bày: Bà Lê Thị Kim L4 và Nguyễn

Thị Kim L3 là cùng một người. Bà L3 thống nhất với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T1 và không có ý kiến gì khác. Trong vụ án này bà L3 không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1: Bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H, trong trường hợp bà Võ Thúy P và ông Nguyễn Văn K không trả được nợ, bà đồng ý giao phần tài sản của bà đang quản lý, sử dụng để phát mãi theo hợp đồng thế chấp mà bà P và ông K đã ký kết với Ngân hàng. Trước đây ba mẹ của bà là ông Nguyễn Văn M1 và bà Đinh Thị C1 có chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn T1, nhưng sau này khi bà Đinh Thị C1 có tặng cho đất bà Võ Thúy P (bà P là con gái bà L1), sau này bà P làm thủ tục sang tên như thế nào lại kê khai cả phần mà bà Đinh Thị C1 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T1. Nên việc ông T1 yêu cầu công nhận đất sang bán với cha mẹ của bà thì bà đồng ý.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Minh H: Ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H, trong trường hợp bà Võ Thúy P và ông Nguyễn Văn K không trả được nợ, ông không có ý kiến, do ông không có liên quan gì trong vụ án này.

Tại Tờ tường trình ngày 17/4/2024 và Đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 17/4/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N trình bày: Ông là con của bà Đinh Thị C1 và ông Nguyễn Văn M1. Cha và mẹ của ông có tất cả 08 người con là ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị E (Nguyễn Thị C2); ông Nguyễn Văn M. Ba mẹ ông hiện nay đã mất. Lúc sinh thời, cha và mẹ ông có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T1 một phần thửa đất 1119, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Hiện ông T1 đang quản lý, sử dụng phần đất này và ông T1 yêu cầu Tòa án công nhận việc sang bán phần đất này giữa ông T1 và ba mẹ ông là hợp pháp, thì ông yêu cầu Tòa án xử lý theo quy định của pháp luật. Trong vụ án này ông không có tranh chấp gì. Phần đất ông T1 yêu cầu Tòa án công nhận thì sau này mẹ của ông có cho bà Võ Thúy P (bà P là cháu ngoại) thì ông không biết việc tặng cho này. Việc bà P và ông K đem thế chấp phần đất này vay tiền Ngân hàng thì ông không biết. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà P và ông K đối với phần đất mà ba mẹ ông đã sang bán cho ông T1, thì yêu cầu Tòa án xử lý theo quy định. Do hiện nay ở xa nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T3 trình bày: Ông là con của ông Nguyễn Văn M1 và bà Đinh Thị C1. Cha và mẹ của ông có tất cả 08 người con là ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị E (Nguyễn Thị C); ông Nguyễn Văn M. Ba mẹ ông hiện nay đã mất. Lúc còn sống ông M1 và bà C1 có sang bán cho ông Nguyễn Văn T1 cùng

áp, diện tích sang bán là bao nhiêu ông không rõ, thời điểm sang bán cũng khoảng hai mươi năm. Kể từ đó đến nay, ông T1 canh tác, quản lý, sử dụng phần đất này. Khi sang bán thì hai bên làm giấy tay, ông có đứng ra xác nhận việc cha mẹ có sang bán đất cho ông T1. Ngoài ra giữa bà C1 và bà P có ký hợp đồng tặng cho, nhưng không rõ diện tích bao nhiêu. Bà C1 cho đất bà Võ Thúy P (bà P là cháu ngoại) thì có sự việc này, nhưng ông không biết có cho luôn phần đất đã bán cho ông T1 hay không. Ông chỉ xác nhận việc cha mẹ ông bán đất cho ông Nguyễn Văn T1 là sự thật. Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T1, yêu cầu công nhận việc sang bán đất giữa ông T1 và ông M1, bà C1 là hợp pháp, ông thống nhất với yêu cầu của ông T1.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tào Thị Bích L2, bà Võ Thị Tuyết T, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị E (Nguyễn Thị C), ông Nguyễn Văn M; người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T5 là bà Nguyễn Thị T7, ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Như Ý: Kể từ khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự có tên nêu trên. Nhưng các đương sự không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do đó Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

Đối với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T5 là bà Lý Ngọc S, ông Nguyễn Văn T6 trình bày: Bà S là vợ ông T5, ông T6 là con ông T5. Hiện nay ông T5 đã mất. Ba mẹ của ông T5 là ông Nguyễn Văn M1 và bà Đinh Thị C1. Bà S và ông T6 có biết việc lúc còn sống bà Đinh Thị C1, ông Nguyễn Văn M1 có chuyển nhượng phần đất cho ông Nguyễn Văn T1 cùng ấp. Trong vụ án này ông bà không có yêu cầu độc lập và không có tranh chấp gì đối với phần đất mà ông M1 và bà C1 đã sang bán cho ông Nguyễn Văn T1.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với những người tham gia tố tụng, nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người kế thừa quyền tố tụng đã không thực hiện đúng, đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Vị đại diện viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H. Buộc bà Võ Thúy P và ông Nguyễn Văn K trả cho Ngân hàng số tiền vay gốc là 300.000.000 đồng, lãi tính đến ngày 03/02/2023, trong đó lãi trong hạn là 18.516.669 đồng, lãi quá hạn 16.276.990 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp và chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20666/18MN/HĐBĐ ngày 22/10/2018, được ký kết giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn K, thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 179, tờ bản đồ số 40, tọa lạc ấp T, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, diện tích 8.297m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 603514, UBND huyện L cấp ngày 08/8/2018 cho ông Nguyễn Văn K. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang đứt ruộng” lập ngày 25/02/2001 giữa ông Nguyễn Văn M1, bà Đinh Thị C1 và ông Nguyễn Văn T1, và “Giấy bán đứt ruộng” lập ngày 21/9/2004 giữa bà Đinh Thị C1 và ông Nguyễn Văn T1, theo diện tích đo đạc, thẩm định thực tế là 1.832,8m², có số đo tứ cận như sau:

- H: Giáp phần đất của bà Nguyễn Thị L1 có số đo 17,3m
- H: Giáp phần đất của ông Nguyễn Văn T1 có số đo 17m
- H: Giáp phần đất còn lại của thửa 1119, có số đo 107,3m
- Hướng Tây: Giáp phần đất của ông Nguyễn Văn T1 có số đo 107,1m

Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20665/18MN/HĐBĐ ngày 22/10/2018 được ký kết giữa Ngân hàng với bà Võ Thúy P, ông Nguyễn Văn K quyền sử dụng đất thửa số 1119, tờ bản đồ số 02, địa chỉ ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 866845, UBND huyện L cấp ngày 06/7/2010, đối với phần diện tích đất được công nhận cho ông Nguyễn Văn T1 là 1.815m². Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20665/18MN/HĐBĐ ngày 22/10/2018 có hiệu lực với diện tích 2.718,7m², có số đo tứ cận:

+ Hướng Bắc: giáp phần đất của bà Nguyễn Thị L1 có số đo 15,5m + 7,5m + 10,5m;

+ Hướng Nam: Giáp phần đất của ông Nguyễn Văn H1 có số đo 12,5m + giáp phần đất của ông Nguyễn Văn T1 có số đo 5,0m;

+ Hướng Đông: Giáp phần đất ông Huỳnh Tấn B có số đo 17,4m + 40,3m + 21,9m;

+ Hướng Tây: Giáp phần đất của ông Nguyễn Văn T1 có số đo 107,3m.

Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 866845 do UBND huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 06/7/2010 cho bà Võ Thúy P và ông Nguyễn Văn K.

Đối với yêu cầu độc lập bổ sung ngày 04/9/2024 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1, do yêu cầu được đưa ra sau thời điểm Tòa án công khai chứng cứ, do đó không đặt ra xem xét.

Các đương sự phải chịu án phí, chi phí tố tụng theo quy định.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, những vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 235 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T1 và bà Đinh Thị C1, ông Nguyễn Văn M1 theo các “Giấy sang đứt ruộng (canh tác lúa); giấy bán đứt ruộng (canh tác lúa)”. Do đó quan hệ tranh chấp được xác định là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Đối với yêu cầu độc lập bổ sung ngày 04/9/2024 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1. Do yêu cầu được đưa ra sau thời điểm Tòa án công khai chứng cứ, do đó HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 201 không đặt ra xem xét.

[1.4] Theo Biên bản xác minh ngày 05/12/2023 về người đang quản lý, sử dụng phần đất đang tranh chấp, cán bộ địa chính xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng cung cấp thông tin: “Phần đất đang tranh chấp thuộc thửa 1119, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, có hiện trạng là đất trồng lúa, hiện do ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị L1 quản lý, sử dụng”. Do đó, Tòa án xác định ông Võ Minh H, bà Tào Thị Bích L2, bà Võ Thị Tuyết T không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] Về nội dung vụ án: Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn K và bà Võ Thị Thúy P1 hoàn trả số tiền tạm tính đến ngày 18/9/2024 với Nợ gốc: 300.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 18.516.669 đồng. Nợ lãi quá hạn: 123.832.028 đồng.

[2.1] Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, Ngân hàng có cung cấp các Bản sao Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 30/10/2019; Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0136/19PGDCT/HĐTD ngày 29/10/2019 (bút lục 23). Các chứng cứ nêu trên đều có chữ ký của ông K và bà P1 ở mục bên vay và các giấy tờ khác có liên quan. Xét thấy, về hình thức, nội dung các văn bản này là phù hợp theo quy định của pháp luật; đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng và thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cho ông K và bà P1 biết, nhưng ông bà không có ý kiến phản đối gì. Quá trình giải quyết vụ án, ông

Nguyễn Văn K cũng thừa nhận có vay của Ngân hàng số tiền theo Hợp đồng tín dụng số 0136/19PGDCT/HĐTD ngày 29/10/2019. Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, các tình tiết nêu trên là tình tiết không phải chứng minh trong vụ án, nên Hội đồng xét xử khẳng định ông K và bà P1 đã vay và nhận đủ của Ngân hàng số tiền gốc là 300.000.000 đồng. Sau khi được Ngân hàng giải ngân theo hợp đồng thì ông K và bà P1 không thanh toán đúng hạn tiền lãi và tiền gốc cho Ngân hàng theo hợp đồng đã ký kết. Do vậy, việc ông K và bà P1 không thực hiện nghĩa vụ trả dư nợ gốc và lãi theo giao kết trong hợp đồng là đã vi phạm thỏa thuận mà các bên đã ký kết, ông K và bà P1 là người có lỗi, là người vi phạm hợp đồng nên phải chịu mọi hậu quả theo giao kết. Vì vậy, việc nguyên đơn Ngân hàng yêu cầu bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền vay gốc còn lại là 300.000.000 đồng và lãi là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 280, Điều 463, khoản 1 và khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu tính lãi thì tại Điều 2 hợp đồng tín dụng số 0136/19PGDCT/HĐTD ngày 29/10/2019, giữa Ngân hàng và ông K và P1 đã giao kết mức lãi suất cho vay là 11%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, nên ông K và P1 phải có nghĩa vụ trả lãi cho Ngân hàng theo giao kết là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó, ông K và P1 phải hoàn trả cho Ngân hàng số tiền lãi theo giao kết trong hợp đồng tính từ ngày ký hợp đồng đến ngày xét xử sơ thẩm 18/9/2024 với tiền lãi trong hạn: 18.516.669 đồng. Nợ lãi quá hạn: 123.832.028 đồng và tiếp tục trả lãi cho đến khi trả xong nợ gốc.

[3] Như vậy, bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H dư nợ tính đến ngày xét xử số tiền 300.000.000 đồng, tiền lãi tính đến 18/9/2024 là lãi trong hạn: 18.516.669 đồng. Nợ lãi quá hạn: 123.832.028 đồng và lãi phát sinh cho đến khi hoàn trả xong nợ gốc.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn theo hợp đồng thế chấp đã ký kết, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 20666/18MN/HĐBĐ ngày 22/10/2018:

Đối với thửa đất số 179, tờ bản đồ số 40; Địa chỉ thửa đất: Ấp T, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, có diện tích: 8.297m², trong đó đất trồng cây lâu năm (8.297m²), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH03435 do UBND huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 08/8/2018 cho ông Nguyễn Văn K. Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ xác định: Trên phần đất tranh chấp có các loại cây trồng: Bưởi: 70 cây, chuối: 10 cây; cau: 20 cây, ổi: 95 cây, nhãn: 15 cây. Ngoài các loại cây trồng, thì không có công

trình hay vật kiến trúc gì khác. Hiện do bị đơn ông Nguyễn Văn K quản lý, sử dụng.

Đối với hợp đồng thế chấp này, ông K và bà P1 đã tự nguyện dùng tài sản của mình là quyền sử dụng đất, thuộc sở hữu của ông K để thế chấp cho Ngân hàng, nhằm bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của ông K và bà P1. Mặt khác về nội dung và hình thức của các hợp đồng thế chấp nêu trên phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, xét yêu cầu của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 299 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.2] Đối với thửa đất 1119, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, có diện tích: 4568m²; loại đất trồng lúa nước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác liền với đất số BB 866845 do UBND huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Võ Thúy P1 và ông Nguyễn Văn K ngày 06/7/2010. Hiện phần đất này đang do ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L1 và ông Nguyễn Văn K quản lý, sử dụng.

[5] Xét yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T1, HĐXX nhận thấy:

[5.1] Ông Nguyễn Văn T1 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và bà Đinh Thị C1, ông Nguyễn Văn M1.

[5.1.1] Để chứng minh cho yêu cầu độc lập của mình, ông Nguyễn Văn T1 có xuất trình cho Tòa án “Giấy sang đứt ruộng (canh tác lúa)” ngày 25/02/2001 đối với diện tích một công tằm 3m (khoảng 1.296m²) giữa ông Nguyễn Văn M1 và bà Đinh Thị C1 với ông Nguyễn Văn T1 và “*Giấy bán đứt ruộng*” (canh tác lúa) ngày 21/09/2004 đối với diện tích ngang 5, tằm 2m³ (Khoảng 519m²) giữa bà Đinh Thị C1 với ông Nguyễn Văn T1, tổng cộng khoảng 1832,8m² (là một phần của tổng diện tích 4.568m²) thuộc thửa số 1119, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng được lập bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực.

[5.1.2] Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thống nhất phần đất tranh chấp giữa ông T1 và ông K, bà P1 có diện tích theo đo đạc thực tế là 1832,8m², thuộc một phần thửa đất số 1119, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng có tứ cận như sau:

- + Hướng Bắc: Giáp phần đất của bà Nguyễn Thị L1 có số đo 17,3m.
- + Hướng Nam: Giáp phần đất của ông Nguyễn Văn T1 có số đo 17m.
- + Hướng Đông: Giáp phần đất của bà Võ Thúy P1 có số đo 107,3m.
- + Hướng Tây: Giáp phần đất của ông Nguyễn Văn T1 có số đo 107,1m.

Hiện trạng là đất trồng lúa 55 ngày tuổi, do ông Nguyễn Văn T1 đang quản lý, sử dụng.

Đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 866845 do UBND huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Võ Thúy P1 và ông Nguyễn Văn K ngày 06/7/2010.

[5.1.3] Xét tính hợp pháp của “*Giấy sang đứt ruộng (canh tác lúa); Giấy bán đứt ruộng (canh tác lúa)*” (Các bút lục 167, 168, 169) do ông Nguyễn Văn T1 xuất trình, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện giữa các bên; phần đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 087/QSDD, do UBND huyện L cấp cho hộ bà Đinh Thị C1 theo Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất (BL 444). Theo Biên bản xác minh ngày 21/02/2024, nguồn gốc phần đất này là ba mẹ bà C1 và ông M1 cho. Ông M1 và bà C1 quản lý, sử dụng từ trước năm 1975. Sau này thì được cấp giấy. Phần đất này được cấp cho bà C1 không phải cấp theo chính sách trang trải ruộng đất. Tại Thời điểm bà C1 và ông M1 chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn T1, thì ông Nguyễn Văn M1 còn sống. Đến năm 2004, ông M1 mất.

[5.1.4] Tại biên bản xác minh ngày 13/7/2023, đại diện ban N3, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng cung cấp thông tin: “*Nguồn gốc phần đất ông Nguyễn Văn T1 đang canh tác, quản lý, sử dụng Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là do ông Nguyễn Văn T1 chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn M1 và bà Đinh Thị C1. Hiện nay ông M1 đã mất vào năm 2004, bà C1 mất năm 2013. Ông Nguyễn Văn M1 và bà Đinh Thị C1 có 09 người con chung là ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị N2 (hiện đã mất, có chồng không rõ địa chỉ), ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị E, ông Nguyễn Văn M. Ông Nguyễn Văn T1 chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Văn M1 và bà Đinh Thị C1 khoảng năm 2001, giá bao nhiêu thì không rõ, diện tích 01 công ba góc tư (tầm lớn). Kể từ khi chuyển nhượng thì ông Nguyễn Văn T1 quản lý, sử dụng phần đất này. Tại thời điểm chuyển nhượng, do giấy tờ đất còn nằm ở Ngân hàng, nên hai bên chưa làm thủ tục sang tên. Sau này thì ông M1 và bà C1 rút giấy về, cũng không có làm thủ tục sang tên cho ông Nguyễn Văn T1. Gần đây khi Ngân hàng khởi kiện bà Võ Thúy P1 (là con của bà Nguyễn Thị L1) – thì ông T1 mới biết phần đất đã chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn m và bà Đinh Thị C1, đã bị bà P1 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*

Theo giấy sang đứt ruộng lập ngày 25/02/2001 giữa ông Nguyễn Văn M1 và bà Đinh Thị C3 với ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị Kim L4, có các con là Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị C ký tên, thì bà C còn có tên gọi khác là Nguyễn Thị E (Chính Em).

[5.1.5] Hiện nay bà C1 và ông M1 đã mất. Tòa án đã tiến hành đưa những người con của ông M1 và bà C1 là ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị E (Chính), ông Nguyễn Văn M vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Những người con của ông M1 và bà C1 là các ông bà Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị L1 đều thừa

nhận khi còn sống ông M1 và bà C1 có chuyển nhượng phần đất cho ông T1. Ông T1 quản lý, sử dụng từ trước đến nay và hiện tại các con của ông M1 và bà C1 không tranh chấp và thống nhất đối với yêu cầu độc lập của ông T1.

[5.1.6] Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T5 mất, Tòa án đã đưa những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông T5 là bà Lý Ngọc S, ông Nguyễn Văn T6, ông Nguyễn Văn N1, ông Nguyễn Văn Ý1, bà Nguyễn Thị T7 và bà Nguyễn Thị Đ vào tham gia tố tụng. Bà Lý Thị Ngọc S1, ông Nguyễn Văn T6 đều thừa nhận việc ông Nguyễn Văn M1 và bà Đinh Thị C1 có chuyển nhượng đất cho ông T1 và không tranh chấp gì đối với phần đất này.

[5.1.7] Từ những viện dẫn nêu trên, nhận thấy tại thời điểm chuyển nhượng, bà C1 đủ điều kiện để thực hiện giao dịch theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai 2013. Hai bên đã thực hiện xong việc giao nhận vàng, ông Nguyễn Văn T1 đã quản lý, sử dụng phần đất này từ thời điểm chuyển nhượng đến nay. Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng, theo quy định tại Điều 689 BLDS 2005, hợp đồng phải được công chứng chứng thực. Theo quy định tại điểm b2 mục 2.3 Phần 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình, thì từ ngày 01/7/2004 mới phát sinh tranh chấp thì không xem là vô hiệu.

Theo quy định tại tiểu mục 2.3 mục 2 Phần 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao, về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình, thì Tòa án chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng đó có đầy đủ các điều kiện như đã phân tích. Nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Nguyễn Văn T1 và bà Đinh Thị C1 là phù hợp với quy định của pháp luật, nên yêu cầu độc lập của ông T1 là có cơ sở chấp nhận.

[6] Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 866845 ngày 06/7/2010 do UBND huyện L cấp cho ông Nguyễn Văn K, đối với diện tích 4.568m², thuộc thửa số 1119, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. HĐXX nhận thấy:

Theo trích lục hồ sơ địa chính thửa 1119, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 866845 do UBND huyện L cấp cho ông Nguyễn Văn K và bà Võ Thúy P1 ngày 06/7/2010 là do được nhận tặng cho từ bà Đinh Thị C1 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/3/2010, chứng thực ngày 26/5/2010 tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Tại thời điểm tặng cho, ông Nguyễn Văn M1 đã chết, nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của những người thừa kế của ông Nguyễn Văn M1 gồm bà Đinh Thị C1 và 08 người con; tuy nhiên hợp đồng tặng cho chỉ có 04 người con là ông T1, ông T5, bà L1, ông T3 ký xác nhận. Đối với ông Nguyễn Văn N qua chứng cứ thể hiện ông N không biết việc tặng cho, ngoài ra người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 còn cung

cấp chứng cứ là tờ giấy tập học sinh có xác nhận, thừa nhận của ông Nguyễn Văn T5, Nguyễn Văn M, Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L1 về việc chuyển nhượng giữa bà Đinh Thị C1 và ông Nguyễn Văn T1. Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1119, tờ bản đồ số 02 cho bà Võ Thúy P1 và ông Nguyễn Văn K trên cơ sở hợp đồng tặng cho của bà Đinh Thị C1 là không đúng quy định, nên việc ông Nguyễn Văn T1 yêu cầu hủy là có cơ sở.

Tuy nhiên, do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên được cấp trên cơ sở giao dịch dân sự, nên căn cứ Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ, không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận nêu trên. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp nêu trên được xem là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không thuộc trường hợp phải tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[7] Đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp 20665/18MN/HĐBĐ ngày 22/10/2018, đối với thửa đất 1119 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H với bà Võ Thúy P1 và bà Nguyễn Văn K. HĐXX nhận thấy:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20665/18MN/HĐBĐ ngày 22/10/2018 được ký kết giữa Ngân hàng với bà Võ Thúy P1, ông Nguyễn Văn K thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 1119. Tại thời điểm chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T1 đang quản lý sử dụng một phần 1.832,8m². Ngân hàng cung cấp Biên bản kiểm tra hiện trạng bất động sản ngày 18/10/2019, trên biên bản có chữ ký của bà Võ Thúy P1 và người thẩm định là Lê Văn L. Nhận thấy biên bản không thể hiện sơ đồ vị trí bất động sản theo mẫu của Ngân hàng, không có xác nhận của chính quyền địa phương tại nơi có bất động sản, nên chưa đủ căn cứ xác định việc thẩm định đảm bảo theo trình tự, thủ tục; Ngoài ra theo Biên bản thẩm định ngày 23/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng, tại thời điểm thẩm định đại diện của Ngân hàng C4, nhưng không xác định đúng vị trí thửa đất, dẫn đến Tòa án không xác định đúng người đang quản lý, sử dụng tài sản thế chấp. Đồng thời ông Nguyễn Văn T1 không biết việc thế chấp nêu trên nên Ngân hàng không được xem là người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự.

Do đó việc nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản toàn bộ tài sản thế chấp thuộc thửa đất 1119, HĐXX không có cơ sở xem xét. HĐXX chỉ chấp nhận đối với yêu cầu phát mãi phần còn lại của thửa đất có diện tích 2718,7m² có tứ cận:

Hướng Bắc: Giáp phần đất của bà Nguyễn Thị L1 có số đo 15,5m + 7,5m + 10,5m.

Hướng Nam: Giáp phần đất của ông Nguyễn Văn H2 đang quản lý, sử dụng có số đo 12,5m + Giáp phần đất ông Nguyễn Văn T1 có số đo 5,0m.

Hướng Đông: giáp phần đất ông Huỳnh Tấn B có số đo 17,4m + 40,3m + 21,9m.

Hướng Tây: giáp phần đất của ông Nguyễn Văn T1 có số đo 107,3m.

Phần đất này hiện do ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị L1 quản lý, sử dụng. Ghi nhận sự tự nguyện của bà L1 về việc đồng ý giao phần đất có tư cần nêu trên để phát mãi khi Ngân hàng có yêu cầu.

[8] Từ những phân tích nêu trên, xét đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Về chi phí tố tụng:

Số tiền: 13.336.000 đồng. Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Võ Thị Thúy P1 phải chịu chi phí tố tụng là: 7.118.000 đồng. Số tiền này ông T1 và nguyên đơn Ngân hàng đã tạm ứng trước, nên bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng số tiền: 900.000 đồng; trả cho ông T1 6.218.000 đồng.

Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H phải chịu: 6.218.000 đồng, do ông T1 đã tạm ứng trước nên nguyên đơn có trách nhiệm trả cho ông T1.

Ông Nguyễn Văn T1 không phải chịu chi phí tố tụng.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ, khoản 1 Điều 12, Điều 18, khoản 1,4 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 21.693.948 đồng; nguyên đơn Ngân hàng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng. Ông T1 thuộc trường hợp không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 157; khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 235, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 280, Điều 299, Điều 463, khoản 1 và khoản 5 Điều 466, của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 91, khoản 1 và khoản 2 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 26 của Luật thi hành án dân sự.

Căn cứ Điều 30, Điều 75 Luật đất đai năm 1993;

Căn cứ Điều 117, Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 7 và Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, lãi

phạt vi phạm của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Điều 18, điểm đ, khoản 1 Điều 12; khoản 1, 4, 6 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Phát Triển thành phố H. Buộc bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn dư nợ tính đến ngày xét xử với số tiền vay gốc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), tiền lãi trong hạn: 18.516.669 đồng. Nợ lãi quá hạn: 123.832.028 đồng. Tổng cộng vốn và lãi là 442.348.697 đồng và ông K, bà P1 còn phải trả cho Ngân hàng tiền lãi phát sinh tính trên số nợ gốc theo hợp đồng kể từ ngày 19/9/2024 cho đến khi trả xong số nợ gốc.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp:

Trường hợp bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Võ Thị Thúy P1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển thành phố H, thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 20666/18MN/HĐBĐ ngày 22/10/2018 đối với thửa đất và cây trồng trên đất thuộc thửa số 179, tờ bản đồ số 40; Địa chỉ thửa đất: Ấp T, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, có diện tích: 8.297m², trong đó đất trồng cây lâu năm 8.297m²), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 603514, số vào sổ cấp GCN CH03435 do UBND huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 08/8/2018 cho ông Nguyễn Văn K.

Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20665/18MN/HĐBĐ ngày 22/10/2018 có hiệu lực với diện tích 2.718,7m², thuộc thửa 1119, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB866845, do UBND huyện L cấp cho bà Võ Thúy P1 và ông Nguyễn Văn K, vào ngày 06/7/2010, có số đo tứ cận:

- Hướng Bắc: Giáp phần đất của bà Nguyễn Thị L1 có số đo 15,5m + 7,5m + 10,5m.

- Hướng Nam: Giáp phần đất của ông Nguyễn Văn H2 có số đo 12,5m + giáp phần đất của ông Nguyễn Văn T1 có số đo 5,0m

- Hướng Đông: Giáp phần đất ông Huỳnh Tấn B có số đo 17,4m + 40,3m + 21,9m

- Hướng Tây: Giáp phần đất của ông Nguyễn Văn T1 có số đo 107,3m.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T1: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo 'Giấy sang đứt ruộng (canh tác

lúa)” lập ngày 25/02/2001 giữa ông Nguyễn Văn M1, bà Đinh Thị C1 và ông Nguyễn Văn T1, và “Giấy bán đứt ruộng (canh tác lúa)” lập ngày 21/9/2004 giữa bà Đinh Thị C1 và ông Nguyễn Văn T1 là có hiệu lực, theo diện tích đo đạc, thẩm định thực tế là 1.832,8m², thuộc thửa 1119, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Bắc: Giáp phần đất của bà Nguyễn Thị L1 có số đo 17,3m
- Hướng Đông: Giáp phần đất còn lại của thửa 1119, có số đo 107,3m.
- Hướng Tây: Giáp phần đất của ông Nguyễn Văn T1 có số đo 107,1m.
- Hướng Nam: Giáp phần đất của ông Nguyễn Văn T1 có số đo 17m.

Đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB866845, do UBND huyện L cấp cho bà Võ Thúy P1 và ông Nguyễn Văn K, vào ngày 06/7/2010.

4. Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20665/18MN/HĐBĐ ngày 22/10/2018 được ký kết giữa Ngân hàng với bà Võ Thúy P1, ông Nguyễn Văn K đối với quyền sử dụng đất thửa số 1119, tờ bản đồ số 02, địa chỉ Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 866845 do UBND huyện L cấp ngày 06/7/2010, đối với phần diện tích đất được công nhận cho ông Nguyễn Văn T1 là 1.832,8m².

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T1 về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 866845 do UBND huyện L cấp ngày 06/7/2010 cho bà Võ Thúy P1 và ông Nguyễn Văn K.

6. Về chi phí tố tụng:

Số tiền: 13.336.000 đồng. Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Võ Thị Thúy P1 phải chịu chi phí tố tụng là: 7.118.000 đồng. Số tiền này ông T1 và nguyên đơn Ngân hàng đã tạm ứng trước, nên bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng số tiền: 900.000 đồng; trả cho ông T1 6.218.000 đồng.

Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H phải chịu: 6.218.000 đồng, do ông T1 đã tạm ứng trước nên nguyên đơn có trách nhiệm trả cho ông T1.

Ông Nguyễn Văn T1 không phải chịu chi phí tố tụng.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn phải chịu 21.693.948 đồng án phí dân sự sơ thẩm đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 16.739.682 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006973 ngày 04/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh

Sóc Trăng. H3 lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H số tiền 16.439.682 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010029 ngày 21/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

8. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 (mười lăm) ngày được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày tổng đạt hợp lệ bản án theo quy định pháp luật.

9. Trường hợp bản án 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 có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 của 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 tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Long Phú;
- Chi cục THADS huyện Long Phú;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Tăng Triều Vũ Hà