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

Bản án số: 99/2023/DS-ST
Ngày: 24-10-2023
"V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất;
Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỐT NỐT, TP. CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Hoàng Thị Kim Hưng**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Tăng Tài Thủ.**

2. Bà **Thái Ánh Trinh**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Đinh Tuấn Anh** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ *tham gia phiên toà:* Bà **Trần Thị Kiều Oanh** - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 10 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 148/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 841/2023/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1943

Địa chỉ: Khu vực LT1, phường K, quận N, thành phố C.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Lê Ngọc T**, sinh năm 1977; Địa chỉ: Khu vực LT1, phường K, quận N, thành phố C.. (Văn bản ủy quyền ngày 10/5/2023) – Có mặt

- *Bị đơn:*

1. Bà **Phạm Thị T**, sinh năm 1971 – Có mặt

2. Ông **Huỳnh Văn Ơ**, sinh năm 1991 – Có mặt

3. Ông **Huỳnh Nhật M**, sinh năm 2004 – Có mặt

Cùng địa chỉ: Khu vực LT1, phường K, quận N, thành phố C..

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. **Ngân hàng thương mại cổ phần K**

Địa chỉ: Số 40-42-44 PHT, phường V, thành phố R, tỉnh K.

Đại diện theo ủy quyền của ngân hàng: Ông **Lê Trung V**, Ông **Đinh Việt Q**; Ông **Nguyễn Hữu T**; Địa chỉ: Số 38-40 HB, phường A, quận N, thành phố C. (Văn bản ủy quyền ngày 18/01/2023, 01/02/2023, 03/02/2023) – Ông Nguyễn Hữu T có mặt.

2. Ông **Phạm Văn Đ**, sinh năm 1985 – Có mặt

3. Bà **Nguyễn Thị Thúy H**, sinh năm 1986 – Có mặt

Cùng địa chỉ: Khu vực LT1, phường K, quận N, thành phố C.

- *Người làm chứng*: Ông **Đỗ Văn B**, sinh năm 1958 - Xin vắng mặt

Địa chỉ: Khu vực LT1, phường K, quận N, thành phố C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Tại đơn khởi kiện ngày 08/03/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/09/2023, của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H; quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Lê Ngọc T đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày*:

Trước năm 1975, gia đình bà Nguyễn Thị H được ông Đỗ Văn B cho một phần đất (ngang 6m, dài 20m) để cất nhà trên thửa đất số 867 (thửa đất tranh chấp). Đến năm 2007, ông Bé chuyển nhượng thửa đất 867 cho ông Huỳnh Văn Đ (Huỳnh Văn Đ - con rể bà H) khi đó bà H có nói nếu mua thì chừa nền nhà bà ra nhưng ông Đ nói để ông đứng giấy rồi ông sang tên qua cho bà nhưng mãi không thấy ông Đ sang tên nên năm 2009, bà H phát sinh tranh chấp với ông Đ và theo biên bản hòa giải cơ sở ngày 12/3/2009 thì ông Đ đồng ý cho bà H diện tích đất chiều ngang 6m, chiều dài 20m, tổng diện tích là 120m^2 của thửa đất 867 nói trên để cất nhà ở. Nhưng nhiều lần bà H yêu cầu ông Đ tách phần diện tích 120m^2 để bà được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đ cứ hẹn lần lượt vì nghĩ ông Đ là rể nên bà cũng chấp nhận và đợi ông Đ tách giấy. Nay ông Đ đã chết còn căn nhà của bà bị xuống cấp dột nát nên Nhà nước hỗ trợ cho 01 căn nhà Đại đoàn kết; Tuy nhiên khi chuẩn bị xây nhà thì con ông Đ là Huỳnh Văn Ơ có hành vi ngăn cản. Đối với việc ông Đ thế chấp thửa 867 cho Ngân hàng thương mại cổ phần K – Phòng giao dịch N thì bà H không biết, đến khi Ngân hàng đến nhà đòi trả tiền nợ vay vào năm 2020 thì bà mới biết khi đó bà H có nói với bà T và cháu Nhựt M là bà sẽ đứng ra trả số tiền 20.316.438 đồng cho Ngân hàng để bà được sử dụng phần diện tích đất bà đang ở.

Nay nguyên đơn yêu cầu công nhận cho bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng phần diện tích đất qua đo đạc là 121,7m^2 (tại vị trí A Bản trích đo địa chính số 828/TTKTTNMT ngày 10/8/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ), loại đất ODT + CLN (có 50m^2 đất ODT) thuộc thửa đất số 867, tờ bản đồ số 05 đất tọa lạc Khu vực LT1, phường K, quận N, thành

phố C. theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CQ00231 do Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp ngày 27/04/2010 cho ông Huỳnh Văn Đ. Trường hợp yêu cầu của bà H được chấp nhận thì bà H hỗ trợ cho bị đơn thêm số tiền 25.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng, nếu yêu cầu không được chấp nhận thì yêu cầu phía bị đơn trả cho bà H số tiền đã trả cho ngân hàng vào ngày 20/7/2020 là 20.316.438 đồng, tính tròn là 20.000.000 đồng, không yêu cầu lãi.

* *Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn trình bày:*

- Bà Phạm Thị T*:* Bà là con ruột bà Nguyễn Thị H, là vợ ông Huỳnh Văn Đ. Bà thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn. Bà đồng ý công nhận diện tích đất mà nguyên đơn yêu cầu. Bà và ông Đ (chết ngày 28/11/2019) chung sống với nhau có hai người con là Huỳnh Văn Ơ và Huỳnh Nhật M, về cha mẹ ruột ông Đ đều đã chết. Tại phiên tòa, đối với phần nợ Ngân hàng thương mại cổ phần K yêu cầu bà thừa nhận vợ chồng bà có ký hợp đồng cấp tín dụng từng lần số 585/19/HĐTD/0403-1671 ngày 09/7/2019 và Hợp đồng thế chấp số 419/17/HĐTC-BĐS/0403-1671 ngày 30/6/2017, nay bà thừa nhận còn nợ ngân hàng số tiền 50.574.247 đồng và đồng ý trả nợ cho ngân hàng nhưng nay bà không có khả năng thanh toán. Do vậy, bà đồng ý việc ngân hàng xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất 867 nêu trên nhưng trừ phần đất của bà H yêu cầu.

- Ông Huỳnh Nhựt M: Ông là cháu ngoại bà H, con ruột bà T, ông Đ. Ông thống nhất lời trình bày của bà T.

- Ông Huỳnh Văn Ơ: Ông là cháu ngoại bà H, con ruột bà T, ông Đ. Tuy nhiên đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, ông không đồng ý, vì khi còn sống cha ông chỉ nói cho bà H ở trên đất đến hết đời nên nay ông chỉ đồng ý cho bà H được ở đến hết đời của bà, không có việc ông Đ cho bà H luôn phần đất tranh chấp. Về nguồn gốc thửa đất 867 và quá trình sử dụng đúng là do ông Đ nhận chuyển nhượng từ ông Đỗ Văn B vào năm 2007 và khi ông Đ nhận chuyển nhượng thì bà H đã ở trên diện tích đất như hiện nay bà đang yêu cầu, về việc bà H ở từ thời gian nào thì ông không biết. Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng thì ông thừa nhận cha mẹ ông có ký kết hợp đồng tín dụng, giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 09/7/2019 và hợp đồng thế chấp như ngân hàng cung cấp nhưng nay do hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn nên không có phương án trả nợ, vì vậy ông đồng ý ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày*:

- Ngân hàng thương mại cổ phần K: Ông Huỳnh Văn Đ và bà Phạm Thị T có vay ngân hàng thương mại cổ phần K – Phòng giao dịch N (ngân hàng) theo hợp đồng cấp tín dụng từng lần số 585/19/HĐTD/0403-1671 ngày 09/7/2019 với nội dung: số tiền vay 50.000.000 đồng; Mục đích vay để bổ sung vốn trồng nấm rơm; Thời hạn vay 12 tháng (ngày đến hạn 09/7/2020); Lãi suất vay trong hạn: 14%/năm, tính trên dư nợ thực tế và thời gian vay vốn thực tế; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, tính trên dự nợ gốc quá hạn

tương ứng với thời gian quá hạn; Phương thức trả nợ: Lãi trả hàng tháng, gốc trả cuối kì; Phí phạt chậm trả lãi: 10%/năm; Tỷ lệ phí phạt trả nợ gốc trước hạn: 0%/ngày. Trong quá trình vay vốn ông Đ, bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, dù ngân hàng đã nhiều lần thông báo, nhắc nhở nhưng vẫn không thực hiện đúng cam kết, chỉ có bà H đứng ra trả thay một phần nợ cho ngân hàng. Nay ngân hàng có yêu cầu độc lập là buộc bà Phạm Thị T và những người thừa kế của ông Đ phải trả nợ cho ngân hàng tạm tính đến ngày 24/10/2023 là 50.574.247 đồng, trong đó: nợ gốc 30.000.000 đồng, lãi quá hạn là 20.574.247 đồng và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến ngày thanh toán dứt nợ. Ngoài ra, để bảo đảm khoản nợ vay thì bên vay thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CQ00231, thửa đất 867, tờ bản đồ số 05, diện tích 348,9m^2 , loại đất ODT + CLN (có 100m^2 đất ODT), tọa lạc Khu vực LT1, phường K, quận N, thành phố C theo Hợp đồng thế chấp số 419/17/HĐTC-BĐS/0403-1671 ngày 30/6/2017. Do vậy, trường hợp bà T và người thừa kế của ông Đ không thanh toán hết nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 419 nêu trên để thu hồi nợ. Ngân hàng không đồng ý đối với yêu cầu của nguyên đơn, khi đương sự không thanh toán hết nợ cho Ngân hàng. Ngoài ra, tại phiên tòa Ngân hàng xác định khi thẩm định tài sản thế chấp đã có căn nhà bà H trên đất nhưng ngân hàng không có chứng cứ chứng minh việc bà H đồng ý thế chấp nhà trên đất.

- Ông Phạm Văn Đền, bà Nguyễn Thị Thúy H: Ông Đ là con ruột bà H; bà H là vợ ông Đ, hiện ông bà đang ở chung với bà H trên phần diện tích đất bà H đang yêu cầu. Ông bà thống nhất với lời trình bày của bà H.

* *Người làm chứng ông Đỗ Văn B*: Nguồn gốc đất bà H đang sử dụng và yêu cầu trước đây là của gia đình ông cho bà H ở nhờ trước năm 1975. Đến năm 2007, ông chuyển nhượng thửa đất 867 cho ông Huỳnh Văn Đ, trong đó có phần diện tích đất bà H đang sử dụng, việc chuyển nhượng các bên đã thực hiện quyền, nghĩa vụ xong, đối với phần đất bà H đang ở các bên không đề cập đến, vì bà H là mẹ vợ ông Đ nên nội bộ trong gia đình bà H thỏa thuận việc bà H ở trên đất thế nào thì ông không rõ. Ngoài ra, ông yêu cầu vắng mặt khi Tòa án triệu tập tham gia tố tụng.

Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, theo yêu cầu của đương sự Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp theo quy định. Hội đồng thẩm định xác định tổng diện tích thửa đất 867 là 403,7m^2, trong đó phần diện tích đất bà Hai yêu cầu là 121,7m^2, loại đất ODT + CLN (có 50m^2 đất ODT). Đồng thời, trên đất có các tài sản sau:

- Nhà của bà Nguyễn Thị H: Nhà trước có kết cấu khung gỗ, mái tole, không trần, vách tole, nền gạch tàu (giá trị sử dụng 30%), diện tích 9,8 x 5,2 = 50,96m^2; Nhà sau có kết cấu khung gỗ, mái tole, không trần, vách tole, nền láng xi măng (giá trị sử dụng 30%), diện tích 6 x 5,2 = 31,2m^2; Mái che có kết cấu

khung gỗ, mái tole, nền láng xi măng (giá trị sử dụng 30%), diện tích 6 x 3 = 18m^2.

- Nhà bà Phạm Thị T: Nhà trước có kết cấu khung gỗ, mái tole, không trần, vách tole, nền gạch men (giá trị sử dụng 30%), diện tích 8 x 4 = 32m^2; Nhà sau có kết cấu khung gỗ, mái tole, không trần, vách tole, nền gạch men và láng xi măng (giá trị sử dụng 30%), diện tích 6,2 x 2,8 = 17,36m^2; Nhà vệ sinh độc lập có kết cấu khung gỗ, mái tole, vách tole, nền đất (giá trị sử dụng 20%).

Sau khi thụ lý Tòa án đã tiến hành hòa giải động viên nhưng các đương sự vẫn không thỏa thuận được cách thức giải quyết vụ án nên đưa ra xét xử theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay là đúng quy định pháp luật, đồng thời phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về tố tụng:* Người làm chứng ông Đỗ Văn B vắng mặt nhưng đã có lời khai trong hồ sơ vụ án và ông có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt ông.

[2] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:* Xét nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận cho bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng phần diện tích đất qua đo đạc là 121,7m^2 phát sinh từ việc được ông Đỗ Văn B cho đến ông Huỳnh Văn Đ tặng cho bà nhưng phía bị đơn ông Huỳnh Văn Ơ và Ngân hàng không đồng ý. Ngoài ra, Ngân hàng có yêu cầu độc lập yêu cầu bà Phạm Thị T và những người thừa kế của ông Đ phải thanh toán số tiền nợ gốc 30.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết; đồng thời yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ nếu người vay không thanh toán hết nợ. Do vậy, đây là quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng tín dụng" yêu cầu này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[3] *Về nội dung*: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Phần đất bà H tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 121,7m^2, loại đất ODT + CLN (có 50m^2 đất ODT) thuộc một phần thửa đất 867, tờ bản đồ số 05 đất tọa lạc khu vực LT1, phường K, quận N, thành phố C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CQ00231 do Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp ngày 27/04/2010 cho ông Huỳnh Văn Đ.

[3.2] Xét về nguồn gốc đất bà H yêu cầu các đương sự đều thống nhất trước đây là của ông Đỗ Văn B, nhưng bà H cho rằng được ông B tặng cho luôn vào trước năm 1975, đến khi ông B chuyển nhượng cho ông Đ thửa 867 vào năm 2007 (trong đó có diện tích đất bà H đang ở) thì bà có nói với ông Đ là chừa phần diện tích bà đang ở ra, cho đến việc các bên phát sinh tranh chấp vào năm 2009 thì ông Đ đồng ý cho bà diện tích đất chiều ngang 6m, chiều dài 20m, tổng diện tích 120m^2 để cất nhà ở để làm căn cứ cho yêu cầu của nguyên đơn. Tuy nhiên, ông B khai nhận rằng chỉ cho bà H ở nhờ trên đất nên ông đã chuyển nhượng luôn phần diện tích đất bà H đang ở cho ông Đ, do vậy việc bà H cho rằng được ông B cho luôn nhưng có căn cứ chứng minh lời trình bày nên ở giai đoạn này có cơ sở xác định rằng việc bà H chỉ được cho ở nhờ trên đất và ông Đ được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp.

[3.3] Đối với ý kiến bà H cho rằng năm 2009, khi các bên phát sinh tranh chấp thì ông Đ đã đồng ý cho bà phần diện tích đất đang tranh chấp, thấy rằng tại Biên bản hòa giải ngày 12/03/2009 do bà H cung cấp (bút lục 07) có nội dung "Anh Huỳnh Văn Đ trình bày tôi thống nhất cho mẹ tôi cất nhà tôi đâu có là gì Mẹ tôi thưa tôi hoài."; Cho đến năm 2010, ông Đ thực hiện chuyển nhượng một phần diện tích thửa 867 cho ông Nguyễn Thanh H nhưng không thực hiện thủ tục tách giấy đất cho bà H, đến việc năm 2017 vợ chồng ông Đ vay tiền ngân hàng và thế chấp quyền sử dụng đất thì bà H cũng không ý kiến gì, việc bà H cho rằng ông Đ vay tiền và thế chấp đất bà không biết nhưng đến năm 2020 khi bà biết thì bà đã thỏa thuận với bà T, ông M bà đứng ra trả số tiền 20.316.438 đồng cho Ngân hàng để bà được sử dụng phần diện tích bà đang ở. Từ những sự việc trên thấy rằng việc bà H trình bày được ông Đ tặng cho phần diện tích đất bà yêu cầu là không có cơ sở.

[3.4] Đối với việc bà T, ông M đồng ý công nhận cho bà H phần diện tích đất bà yêu cầu, thấy rằng, việc bà T thừa nhận vợ chồng bà có ký kết các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và còn nợ khoản vay như Ngân hàng trình bày. Do vậy khi bà chưa thực hiện nghĩa vụ đối với ngân hàng, chưa xóa thế chấp đối với thửa đất 867 thì bà không thể thực hiện quyền tặng cho quyền sử dụng đất cho bà H. Từ những phân tích trên, việc bà H yêu cầu công nhận cho bà diện tích đất 121,7m^2 là không có cơ sở chấp nhận.

[3.5] Đối với số tiền 20.316.438 đồng bà H đã trả Ngân hàng thay cho vợ chồng bà T, ông Đ trong hợp đồng tín dụng 585/19/HĐTD/0403-1671 ngày 09/7/2019 để được quyền sử dụng đất nhưng không thể thực hiện được, do vậy cần buộc bà T và người thừa kế của ông Đ là ông Huỳnh Nhật M và ông Huỳnh Văn Ơ phải có trách nhiệm trả lại cho bà H số tiền gốc bà H yêu cầu là

20.000.000 đồng là phù hợp quy định tại Điều 425, 427 Bộ luật Dân sự, tuy nhiên phần ông M, ông Ơ chỉ có trách nhiệm trả trong phạm vi di sản do ông Đ để lại.

[3.6] Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng, xét các bị đơn đều thừa nhận ông Đ, bà T có ký kết hợp đồng tín dụng từng lần số 585/19/HĐTD/0403-1671 ngày 09/7/2019 và Hợp đồng thế chấp số 419/17/HĐTC-BĐS/0403-1671 ngày 30/6/2017 và thừa nhận rằng còn nợ số tiền 50.574.247 đồng và đồng ý trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng nhưng hiện hoàn cảnh khó khăn nên không có khả năng thanh toán, do vậy đồng ý việc Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định "*Một bên thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*". Do vậy, căn cứ Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và Điều 463, Điều 466, Điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015, xét cần chấp nhận việc Ngân hàng yêu cầu bị đơn bà T, ông Ơ, ông M phải thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền tính đến ngày 24/10/2023 là 50.574.247 đồng (trong đó: nợ gốc 30.000.000 đồng, lãi quá hạn 20.574.247 đồng) và bà T, ông Ơ, ông M phải tiếp tục chịu lãi phát sinh cho đến khi thanh toán xong nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, tuy nhiên phần ông M, ông Ơ chỉ có trách nhiệm trả trong phạm vi di sản do ông Đ để lại.

[3.7] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên thửa đất 867, thấy rằng qua xem xét thẩm định tại chỗ xác định thửa đất thế chấp phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, tuy nhiên về tài sản trên đất không chỉ có tài sản của bà T mà trên đất có các phần nhà của bà H được các đương sự thừa nhận và theo các tài liệu trong hồ sơ xác định nhà bà H đã có trên thửa đất 867 trước thời điểm thế chấp cho Ngân hàng và tại phiên tòa nguyên đơn thừa nhận rằng khi thẩm định tài sản thế chấp đã có căn nhà bà H trên đất nhưng ngân hàng không có chứng cứ chứng minh việc bà H thế chấp tài sản trên đất. Do vậy, căn cứ Điều 325 Bộ luật Dân sự rằng trường hợp khi xử lý quyền sử dụng đất, bà H được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; đồng thời cần dành cho bà H được quyền ưu tiên mua nếu bà có nhu cầu nhận chuyển nhượng đối với phần diện tích đất có nhà trên đất. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng là quyền sử dụng đất tại thửa đất 867, tờ bản đồ số 05 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CQ00231 do Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp ngày 27/04/2010 cho ông Huỳnh Văn Đ đất tọa lạc khu vực LT1, phường K, quận N, thành phố C và các tài sản trên đất của bà T để ngân hàng thu hồi nợ, riêng bà H được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình, đồng thời dành quyền ưu tiên mua đối với phần diện tích đất tại vị trí A của Bản trích đo địa chính số 828/TTKTTNMT ngày 10/8/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ nếu bà H có nhu cầu nhận chuyển nhượng đối với phần diện tích đất trên.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành đo đạc thẩm định và định giá tài sản với chi phí là 5.200.000 đồng.

Do yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn không được chấp nhận; yêu cầu độc lập của ngân hàng về hợp đồng tín dụng được chấp nhận và chấp nhận một phần đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nên nguyên đơn, bị đơn phải chịu chi phí này theo quy định tại Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần; yêu cầu độc lập của ngân hàng về hợp đồng tín dụng được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, 27 Nghị quyết 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. Đối với phần án phí nguyên đơn phải chịu, do bà Hai thuộc diện người cao tuổi nên được miễn theo quy định.

[6] Xét đề nghị giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 157, 165, 229, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Các Điều 325, 425, 427, 463, 466, 615 Bộ luật dân sự năm 2015;

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

*** <u>Tuyên án</u>**:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần K.

Buộc bà Phạm Thị T, ông Huỳnh Văn Ơ, ông Huỳnh Nhật M có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) nhưng phần ông M, ông Ơ chỉ có trách nhiệm trả trong phạm vi di sản của ông Đ để lại. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Buộc bà Phạm Thị T, ông Huỳnh Văn Ơ, ông Huỳnh Nhật M có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần K tổng số tiền tính đến ngày 24/10/2023 là 50.574.247đ (Năm mươi triệu năm trăm bảy mươi bốn nghìn hai trăm bốn mươi bảy đồng); Trong đó: nợ gốc 30.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn 20.574.247 đồng. Bà Phạm Thị T, ông Huỳnh Văn Ơ, ông Huỳnh Nhật M còn

phải tiếp tục chịu lãi phát sinh kể từ ngày 25/10/2023 cho đến khi thanh toán hết nợ theo hợp đồng tín dụng từng lần số 585/19/HĐTD/0403-1671 ngày 09/7/2019 nhưng phần ông M, ông Ơ chỉ có trách nhiệm trả trong phạm vi di sản của ông Đ để lại. Trường hợp không trả hết số nợ trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần K có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 419/17/HĐTC-BĐS/0403-1671 ngày 30/6/2017 là quyền sử dụng đất tại thửa đất 867, tờ bản đồ số 05, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CQ00231 do Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp ngày 27/04/2010 cho ông Huỳnh Văn Đ, đất tọa lạc khu vực LT1, phường K, quận N, thành phố C và các tài sản trên đất của bà Thủy để ngân hàng thu hồi nợ. Khi xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa 867 thì bà H được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình, đồng thời dành quyền ưu tiên mua đối với phần diện tích đất tại vị trí A của Bản trích đo địa chính số 828/TTKTTNMT ngày 10/8/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (Đính kèm) nếu bà H có nhu cầu nhận chuyển nhượng đối với phần diện tích đất trên.

- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Bà Phạm Thị H phải chịu số tiền 1.567.280đ (Một triệu năm trăm sáu mươi bảy nghìn hai trăm tám mươi đồng); Bà Phạm Thị T, ông Huỳnh Văn Ơ, ông Huỳnh Nhật M phải chịu số tiền là 3.632.720đ (Ba triệu sáu trăm ba mươi hai nghìn bảy trăm hai mươi đồng) chi phí. Công nhận bà Phạm Thị H đã tạm ứng số tiền 5.200.000 đồng nên phía bị đơn phải có trách nhiệm hoàn lại cho bà H số tiền 3.632.720 đồng nhưng phần ông M, ông Ơ chỉ có trách nhiệm trả trong phạm vi di sản của ông Đ để lại.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H được miễn án phí do thuộc diện người cao tuổi. Bà Phạm Thị T, ông Huỳnh Văn Ơ, ông Huỳnh Nhật M phải chịu tiền án phí là 1.764.356đ (Một triệu bảy trăm sáu mươi bốn nghìn ba trăm năm sáu đồng) được xét giảm 50% án phí theo quy định, nhưng ông M, ông Ơ chỉ có trách nhiệm chịu án phí trong phạm vi di sản của ông Đ để lại.

Ngân hàng thương mại cổ phần K được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 1.190.000đ *(Một triệu một trăm chín mươi nghìn đồng)* đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ theo biên lai thu tiền số 0003912 ngày 16/05/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án 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 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:
- Các đương sự;
- VKSND quận Thốt Nốt;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà
(Đã ký)

Hoàng Thị Kim Hưng