

TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NINH KIỀU
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 388/2024/DS-ST

Ngày: 19/12/2024

Vụ án: “*Tranh chấp hợp đồng
tín dụng và hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Từ Thanh Đào**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Nguyễn Minh Phương.**

2. Bà **Đỗ Thị Lệ Hằng**

- *Thư ký ghi biên bản phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Hương** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều tham gia phiên tòa:*
ông **Tô Văn Tông** – Kiểm sát viên

Ngày 19 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 75/2024/TLST-DS ngày 31 tháng 01 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 930/2024/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Ngân hàng N1.** Địa chỉ: số B L phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: **Phạm Toàn V** – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: bà **Diệp Thị Mỹ T** – Chức vụ: Cán bộ pháp chế thuộc Phòng Tổng hợp - Ngân hàng N1 – Chi nhánh C. Địa chỉ: số H N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. Theo Văn bản ủy quyền ngày 28/02/2024.(có mặt)

- *Bị đơn:* 1. Ông **Phan Thanh H**, sinh năm: 1978. (vắng mặt)

2. Bà **Lý Thị Thùy L**, sinh năm 1978. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số A M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Võ Thị Như N**, sinh năm: 1965. Địa chỉ: B, dãy B T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện ủy quyền của bà Võ Thị Như N: bà Trần Ngọc H1, sinh năm 1994 và ông Ngô Trương Kim P, sinh năm 2000. Địa chỉ: số A M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Theo Văn bản ủy quyền ngày 21/3/2024.(có mặt)

2. Bà **Võ Thị Như V1**, sinh năm: 1971. Cùng địa chỉ bà Võ Thị Như N. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện ủy quyền nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn là Ngân hàng N1 – Chi nhánh C và bị đơn ông Phan Thanh H2, bà Lý Thị Thùy L có ký các hợp đồng tín dụng số: 1890LAV201901458 ngày 11/10/2019 bị đơn vay của nguyên đơn số tiền là 3.000.000.000 đồng, lãi suất tại thời điểm vay là 10,5%/năm, thời hạn vay là 60 tháng. Mục đích vay: sử dụng vốn vay là nâng cấp sửa chữa nhà, bổ sung vốn kinh doanh quán ăn gia đình (ăn uống, rượu, giải khát), vốn lưu động kinh doanh quán ăn.

Khi vay bị đơn có thế chấp cho nguyên đơn: Thửa đất số 397, tờ bản đồ số 57, diện tích 103.45m² (trong đó có 69.65m² đất ở đô thị, 33.8m² đất trồng cây lâu năm), phần đất tại đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 503793 do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/5/2005 và thửa đất số 406, tờ bản đồ số 57, diện tích 103.50m² (trong đó có 69.75m² đất ở đô thị, 33.75m² đất trồng cây lâu năm), phần đất tại đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 861073 do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 23/3/2007 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/111019.76/HĐTC ký ngày 11/10/2019.

Đến ngày 12/10/2021 bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng các bên đã ký kết nêu trên và đã chuyển sang nợ quá hạn. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền tạm tính đến ngày 23/7/2024 bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền 4.570.631.164 đồng (tiền gốc 3.000.000.000 đồng, lãi trong hạn là 1.485.616.438 đồng, lãi quá hạn 85.014.726 đồng), cùng với lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng các bên đã ký cho đến khi tất nợ. Trong trường hợp bị đơn không trả hoặc trả không hết nợ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan chức năng phát mãi các tài sản đang thế chấp để thu hồi nợ vay theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Như N, đại diện ủy quyền bà Trần Ngọc H1 trình bày: Ngày 05/9/2010 bà N có ký tay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở với ông Phan Thanh H, phần đất có diện tích 408.20m², theo thửa đất số 397, 406, tờ bản đồ số 57, tọa lạc tại địa chỉ B,

dãy B đường T, phường H, quận N, TP . và phần nhà ở kiên cố cấp 2, 1 trệt 1 lầu, khung cột bê tông, vách tường, máy tôl, diện tích theo giấy phép xây dựng với giá là 1.900.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận giao tiền thành 03 đợt: đợt 01 đặt cọc 200.000.000 đồng, đợt 2 khi ký công chứng đất và nhận nhà sẽ giao 1.300.000.000 đồng, đợt 3 khi ông H giao sổ đỏ đất và giấy hồng nhà thì bà N sẽ giao số tiền còn lại cho ông N là 400.000.000 đồng. Nếu bà N không thực hiện đúng thì mất cọc, ngược lại ông H thực hiện sai thì bồi hoàn gấp đôi tiền cọc cho bà N. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên thì bà N đã giao số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cho ông H.

Đến ngày 18/10/2010 bà N và ông H có ký tay biên bản bàn giao nhà và ngày 19/10/2010 mà bà N giao cho ông H.

Ngày 22/6/2011 ông H có làm giấy cam kết giao phần đất và căn nhà nêu trên cho bà N, thời hạn đến ngày 15/8/2011 ông H sẽ giải quyết.

Ngày 15/8/2011 ông H tiếp tục ký giấy thỏa thuận (cam kết) với bà N là bán căn nhà B, dãy B đường T, phường H, quận N, TP . với số tiền 1.200.000.000 đồng, có nhận trước của bà N đợt 1: 800.000.000 đồng, đợt 2 là 300.000.000 đồng. Còn lại 100.000.000 đồng hẹn với bà N đến cuối tháng 8/2011 sẽ làm thủ tục giấy chuyển nhượng (ngày 30/8/2011) qua tên bà N thì bà N giao số tiền này.

Ngày 08/11/2023 ông H, bà L có làm cam kết hoàn tiền lại cho bà N với số tiền là 1.200.000.000 đồng do ông H, bà L không thực hiện chuyển tên căn nhà nêu trên cho bà N. Các bên thỏa thuận ông H, bà L trả bà N làm 02 đợt: Đợt 1: ngày 30/12/2023 ông H, bà N trả cho bà N 500.000.000 đồng, đợt 2: ngày 28/02/2024 ông H, bà L trả cho bà N 700.000.000 đồng.

Do phía ông H, bà L không thực hiện hiện đúng như cam kết nên bà N yêu cầu ông H, bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2010 và công nhận bất động sản là căn nhà có cấu trúc một trệt, một lầu và phần đất có diện tích 408,20m², theo thửa đất số 397, 406, tờ bản đồ số 57, tọa lạc tại địa chỉ B, dãy B đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ cho bà N. Trường hợp ông H, bà L không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N thì bà N yêu cầu ông H, bà L trả số tiền 1.900.000.000 đồng, cùng tiền lãi phát sinh theo mức quy định của pháp luật kể từ ngày 05/9/2010 cho đến khi ông H, bà L trả tất số tiền nêu trên cho bà N.

Tại phiên tòa hôm nay:

- *Đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Vẫn giữ nguyên yêu cầu bị đơn trả số tiền tính đến ngày 19/12/2024 là 4.739.062.671 đồng (trong đó nợ gốc là 3.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.613.342.466 đồng, nợ lãi quá hạn là 125.720.205 đồng), cùng tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số: 1890LAV201901458 ngày 11/10/2019. Trong trường hợp bị đơn không trả nợ, nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/111019.76/HĐTC ký ngày 11/10/2019.

- Đại diện ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Như V1, bà Trần Ngọc H1 trình bày: bà N thay đổi yêu cầu khởi kiện, bà N yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2010 vô hiệu, bị đơn trả lại số tiền 1.200.000.000 đồng (giấy cam kết hoàn tiền ngày 08/11/2023), cùng tiền lãi theo mức lãi suất pháp luật quy định cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Như V1 trình bày: Bà là em ruột của bà Võ Thị Như V1, do bà không có chỗ ở nên khi bà N mua đất và nhà của bị đơn. Bà N có cho bà ở nhờ và không có lấy tiền thuê nhà và giữa các bên không có làm hợp đồng thuê nhà gì cả. Bà thống nhất ý kiến với bà N, Tòa án xử theo quy định pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Các bên tranh chấp từ khoản tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng được ký kết. Bị đơn ông H, bà L có địa chỉ tại quận N nên Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và xác định tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng quan hệ tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành hòa giải vụ việc theo quy định, nhưng do bị đơn vắng mặt đồng thời chưa thống nhất nên không thể công nhận sự thỏa thuận của các đương sự do đó Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định.

Về nội dung:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền tính đến ngày 19/12/2024 là 4.739.062.671 đồng (trong đó nợ gốc là 3.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.613.342.466 đồng, nợ lãi quá hạn là 125.720.205 đồng), cùng tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số: 1890LAV201901458 ngày 11/10/2019. Trường hợp bị đơn không trả hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ thì nguyên đơn được quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Với các chứng cứ có trong hồ sơ, lời khai, lời trình bày của đương sự nhận thấy: bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng giữa các bên nên cần buộc bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn. Do bị đơn vắng mặt nên xem như từ bỏ quyền trình bày để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc bị đơn ông Phan Thanh H, bà Lý Thị Thùy L thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N1 tạm tính đến ngày ngày 19/12/2024 là 4.739.062.671 đồng (Bốn tỷ bảy trăm ba mươi chín triệu không trăm sáu mươi hai nghìn sáu trăm bảy mươi một đồng) (trong đó nợ gốc là 3.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là

1.613.342.466 đồng, nợ lãi quá hạn là 125.720.205 đồng).

- Buộc bị đơn tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức thỏa thuận tại hợp đồng nêu trên từ ngày 20/12/2024 cho đến khi trả hết nợ gốc cho Ngân hàng N1.

- Nếu bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ theo quy định pháp luật.

2/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Như N:

- Buộc ông H, bà L trả cho bà N số tiền 1.200.000.000 đồng và lãi chậm trả 10%/tháng (500.000.000 đồng tính từ ngày 01/01/2024 và 700.000.000 đồng tính từ ngày 29/02/2024 đến ngày xét xử 19/12/2024).

- Tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 05/9/2010 giữa ông H, bà L với bà N (căn nhà có cấu trúc một trệt, một lầu và phần đất có diện tích 408,20m², theo thửa đất số 397, 406, tờ bản đồ số 57, tọa lạc tại địa chỉ B, dãy B đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ).

3/ Tính án phí theo quy định theo quy định Điều 147, 157 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2, 6 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]: Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng N1 yêu cầu bị đơn là ông Phan Thanh H, bà Lý Thị Thùy L trả số tiền nợ vay theo hợp đồng các bên đã ký kết và phía bà Võ Thị Như N có yêu cầu hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2010 vô hiệu nên quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về tố tụng: Bị đơn ông Phan Thanh H, bà Lý Thị Thùy L được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không rõ lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Xét hợp đồng tín dụng số: 1890LAV201901458 ngày 11/10/2019 bị đơn vay của nguyên đơn số tiền là 3.000.000.000 đồng, lãi suất tại thời điểm vay là 10,5%/năm, thời hạn vay là 60 tháng. Mục đích vay: sử dụng vốn vay là nâng cấp sửa chữa nhà, bổ sung vốn kinh doanh quán ăn gia đình (ăn uống, rượu, giải khát), vốn lưu động kinh doanh quán ăn. Khi vay bị đơn có thể chấp cho nguyên

đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 503793 do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/5/2005 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 861073 do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 23/3/2007. Đến ngày 12/10/2021 bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng các bên đã ký kết. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền tính đến ngày 19/12/2024 là 4.739.062.671 đồng (trong đó nợ gốc là 3.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.613.342.466 đồng, nợ lãi quá hạn là 125.720.205 đồng), cùng tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số: 1890LAV201901458 ngày 11/10/2019. Trường hợp bị đơn không trả hoặc trả không đầy đủ thì nguyên đơn có quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/111019.76/HĐTC ký ngày 11/10/2019 để đảm bảo xử lý phát mãi tài sản, thu hồi nợ cho nguyên đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy Hợp đồng được ký kết bởi người đại diện theo pháp luật của hai bên. Thỏa thuận giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật Tổ chức tín dụng. Vì vậy hợp đồng là hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên nên các bên đều phải có nghĩa vụ thực hiện các thỏa thuận, cam kết trong hợp đồng. Ngân hàng đã thực hiện đúng các thỏa thuận tại hợp đồng. Theo quy định tại khoản 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015, Ngân hàng có quyền khởi kiện bị đơn để yêu cầu phải thanh toán các khoản nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Về số tiền nợ gốc, căn cứ vào chứng từ do Ngân hàng cung cấp cũng như ý kiến của người đại diện của nguyên đơn xác định: Bị đơn còn nợ nguyên đơn 3.000.000.000 đồng. Về số tiền lãi: Mức lãi suất các bên thỏa thuận theo phương thức lãi suất biến động, lãi tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 10.5%/năm, các mức lãi suất được điều chỉnh cũng phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Việc bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại hợp đồng đã xâm phạm đến hoạt động kinh doanh của Ngân hàng nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả toàn bộ các khoản nợ gốc và lãi là có cơ sở. Căn cứ Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền tính đến ngày 19/11/2024 là 4.739.062.671 đồng (trong đó nợ gốc là 3.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.613.342.466 đồng, nợ lãi quá hạn là 125.720.205 đồng), cùng tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số: 1890LAV201901458 ngày 11/10/2019. Trong trường hợp bị đơn không trả nợ, nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 01/111019.76/HĐTC ký ngày 11/10/2019.

Xét yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ của nguyên đơn: Xét hợp đồng thế chấp tài sản số: 01/111019.76/HĐTC ký ngày 11/10/2019 giữa bên thế chấp là ông Phan Thanh H, bà Lý Thị Thùy L. Tài sản thế chấp là thửa đất số 397, tờ bản đồ số 57, diện tích 103.45m² (trong đó có 69.65m² đất ở đô thị, 33.8m² đất trồng cây lâu năm), phần đất tại đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 503793 do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/5/2005 và thửa đất số 406, tờ bản đồ số 57, diện tích 103.50m² (trong đó có 69.75m² đất ở đô thị, 33.75m² đất trồng cây lâu năm), phần đất tại đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ

theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 861073 do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 23/3/2007. Hợp đồng thế chấp được ký kết bởi người đại diện có thẩm quyền của Ngân hàng. Tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông H, bà L, các bên ký hợp đồng thế chấp trên tinh thần tự nguyện. Hợp đồng được chứng thực tại Văn phòng công chứng, tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng C1 ngày 14/10/2019. Như vậy, hợp đồng thế chấp tài sản đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về cả hình thức và nội dung hợp đồng theo quy định tại Điều 117 và Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên hợp đồng thế chấp tài sản có hiệu lực pháp luật. Buộc các bên phải thực hiện theo những điều khoản đã thỏa thuận tại hợp đồng mà các bên đã ký kết.

Đối với yêu cầu của bà Võ Thị Như N: bà N yêu cầu tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2010 vô hiệu, bị đơn trả lại số tiền 1.200.000.000 đồng (theo giấy cam kết hoàn tiền ngày 08/11/2023), cùng tiền lãi theo mức lãi suất pháp luật quy định.

Hội đồng xét xử xét thấy:

- Về hình thức và nội dung Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2010 là hợp đồng tay, chưa có công chứng, chứng thực nên hợp đồng này chưa tuân thủ theo quy định của pháp luật. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng đất vi phạm pháp luật về hình thức khi ký kết theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự 2005.

- Về nội dung Hợp đồng: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các bên đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy, việc các bên ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2010, biên bản bàn giao nhà ngày 18/10/2010, biên bản thỏa thuận ngày 26/11/2010, giấy cam kết ngày 22/6/2011, giấy thỏa thuận ngày 15/8/2011, giấy cam kết hoàn tiền ngày 08/11/2023 nội dung giữa bà N và ông H đều thể hiện việc giao nhận tiền với nhau về việc mua bán phần đất và nhà mà các bên đã ký theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2010.

Tuy nhiên, như đã phân tích nêu trên, do việc ký chuyển nhượng giữa ông H, bà L vi phạm về mặt hình thức nên Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2010 vô hiệu. Do đó, theo Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 quy định hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu thì "...các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận" buộc ông H và bà L trả lại cho bà N số tiền 1.200.000.000 đồng (theo giấy cam kết hoàn tiền ngày 08/11/2023), cùng tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm được quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 là phù hợp. Cụ thể số tiền lãi như sau:

- Đợt 1: Lãi suất tính từ ngày 01/01/2024 đến ngày 19/12/2024; $500.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 11 \text{ tháng} = 48.140.000 \text{ đồng}$.

- Đợt 2: Lãi suất tính từ ngày 29/02/2024 đến ngày 19/12/2024; $700.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 9 \text{ tháng} = 56.163.333 \text{ đồng}$.

Do đó, quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều là phù hợp nên có cơ sở chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã nộp chi phí thẩm định là 5.400.000 đồng, đã chi xong. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền chi phí thẩm định 5.400.000 đồng cho nguyên đơn.

[5]. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Như N được chấp nhận nên nguyên đơn, bà N không phải chịu án phí. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 227; khoản 3 điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 124, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 91 và Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng;
- 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.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N1.

Về khoản nợ: Buộc ông Phan Thanh H, bà Lý Thị Thùy L phải trả cho Ngân hàng N1 số tiền nợ tính đến ngày 19/12/2024 là 4.739.062.671 đồng (Bốn tỷ bảy trăm ba mươi chín triệu không trăm sáu mươi hai nghìn sáu trăm bảy mươi một đồng) (trong đó nợ gốc là 3.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.613.342.466 đồng, nợ lãi quá hạn là 125.720.205 đồng), cùng tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số: 1890LAV201901458 ngày 11/10/2019.

Kể từ ngày 20/12/2024 ông H, bà L còn phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền lãi phát sinh trên số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất đã thỏa thuận của hợp đồng tín dụng số: 1890LAV201901458 ngày 11/10/2019 đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng N1.

Về xử lý tài sản thế chấp: Khi án có hiệu lực pháp luật mà ông Phan Thanh H, bà Lý Thị Hoài L1 không thực hiện được đầy đủ nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi thì Ngân hàng N1 có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý, đấu giá, phát mãi theo quy định của pháp luật đối với tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi các khoản nợ Ngân hàng N1, gồm có:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 397, tờ bản đồ số 57, diện tích 103.45m² (trong đó có 69.65m² đất ở đô thị, 33.8m² đất trồng cây lâu năm), phần đất tại đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 503793 do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/5/2005 và thửa đất số 406, tờ bản đồ số 57, diện tích 103.50m² (trong đó có 69.75m² đất ở đô thị, 33.75m² đất trồng cây lâu năm), phần đất tại đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 861073 do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 23/3/2007 (theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 01/111019.76/HĐTC ký ngày 11/10/2019).

[2]. Chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị Như N về việc tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2010 vô hiệu.

Buộc ông Phan Văn H3, bà Lý Thị Thùy L có trách nhiệm trả cho bà Võ Thị Như N số tiền là 1.304.303.333 đồng (Một tỷ ba trăm lẻ bốn triệu ba trăm lẻ ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng) (trong đó tiền gốc là 1.200.000.000 đồng, tiền lãi là 104.303.333 đồng).

Kể từ ngày bà Võ Thị Như N có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Phan Văn H3, bà Lý Thị Thùy L chưa trả hoặc trả chưa đủ số tiền trên thì còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

[3]. Về chi phí tố tụng: Ông H3, bà L cùng chịu số tiền chi phí thẩm định là 5.400.000 đồng (Năm triệu bốn trăm nghìn đồng). Nguyên đơn đã tạm ứng và chi xong. Ông H3, bà L cùng có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 5.400.000 đồng (Năm triệu bốn trăm nghìn đồng) cho phía nguyên đơn.

[4]. Về án phí Dân sự sơ thẩm:

- Ông Phan Thanh H, bà Lý Thị Thùy L cùng phải chịu số tiền án phí là 112.739.063 đồng (Một trăm mười hai triệu bảy trăm ba mươi chín nghìn không trăm sáu mươi ba đồng) án phí đối với số tiền của nguyên đơn và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí đối với yêu cầu của bà Võ Thị Như N được chấp nhận.

- Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.205.000 đồng (Năm mươi sáu triệu hai trăm lẻ năm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000723 ngày 28/12/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Bà Võ Thị Như N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001384 ngày 29/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

[5]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

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 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

***Nơi nhận:**

- Đương sự;
- TANDTP.CT
- VKSNDQ.NK;
- Chi cục THADS Q.NK;
- Chi cục THADS Q.NK;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Từ Thanh Đào

