

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MCB
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 34/2025/DS-ST

Ngày: 16-4-2025

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
tranh chấp hợp đồng tặng cho QSDĐ,
tranh chấp hợp đồng thế chấp*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MCB - TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Đoan Trang

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Văn Mưa Lớn

Bà Phạm Thị Thu Vân

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Võ Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện MCB, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:
Ông Phan Trọng Thế-Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân MCB, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 150/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2025/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 36/2025/QĐST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng A.

Địa chỉ trụ sở: 201 - 203 CMTT, Phường B, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo Pháp luật: Trần Khải H - chức vụ: Thành viên Hội đồng quản trị, Quyền Tổng giám đốc Ngân hàng A;

Đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Thế L - Chức vụ: Phó Giám đốc khu vực Miền Tây kiêm Giám đốc Chi nhánh BT. Địa chỉ: 140 Đường HV, phường AH, Thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Châu Duy A – Trưởng phòng Khách hàng cá nhân Chi nhánh BT. Địa chỉ: 140 Đường HV, phường AH, Thành phố BT, tỉnh Bến Tre (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Phạm Công C, sinh năm 1974 (có mặt);

2. Bà Phan Thị Thu N, sinh năm 1982 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp TT, xã TPT, huyện MCB, tỉnh Bến Tre.

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

Bà Phạm Thị Kim T, sinh năm 1977 (có mặt)

Bà Trần Phạm Trà M, sinh năm 1998 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp TT, xã TPT, huyện MCB, tỉnh Bến Tre.

Ông Phạm Văn B, sinh năm 1938 (có mặt)

Địa chỉ: ấp TT, xã TPT, huyện MCB, tỉnh Bến Tre

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 26/12/2022, Ngân hàng A - Chi Nhánh BT (sau đây gọi là *Ngân hàng*) ký Hợp đồng tín dụng số 0176/2022/601-TD-CV với ông Phạm Công C, bà Phan Thị Thu N vay số tiền 1.500.000.000 đồng; mục đích vay: Phát triển NN-NT (Buôn bán thức ăn); lãi suất cho vay 12,2 %/năm, được điều chỉnh 03 tháng/ lần; thời hạn vay: 12 tháng. Ngày nhận nợ 29/12/2022, ngày đến hạn 29/12/2023; phương thức trả nợ: Trả lãi vay vào ngày 20, định kỳ 01 tháng/ lần. Ngày trả lãi đầu tiên: 20/01/2023. Trả nợ gốc một lần vào ngày 29/12/2023.

Ngày 09/02/2023, Ngân hàng ký kết Hợp đồng tín dụng số 0016/2023/601-TD-CV với ông Phạm Công C, bà Phan Thị Thu N vay số tiền 500.000.000 đồng; Mục đích vay: Chăn nuôi heo; lãi suất cho vay: 14,2 %/năm, được điều chỉnh 03 tháng/lần; thời hạn vay: 12 tháng. Ngày nhận nợ 10/02/2023, Ngày đến hạn 10/02/2024; phương thức trả nợ: Trả lãi vay vào ngày 20, định kỳ 01 tháng/ lần. Ngày trả lãi đầu tiên: 20/03/2023. Trả nợ gốc một lần vào ngày 10/02/2024.

Để đảm bảo khoản vay, ông C ký hợp đồng thế chấp tài sản (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) số 0130/2022/601-TD-BĐ ngày 26/12/2022 công chứng cùng ngày 26/12/2022 tại Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc Hân, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 27/12/2022 tại văn phòng đăng ký đất đai huyện MCB. Tài sản đảm bảo gồm: tài sản trên cùng toàn bộ vật phụ, hoa lợi, lợi tức, doanh thu và các quyền phát sinh từ tài sản thế chấp cho Ngân hàng, cụ thể:

Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 177, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: ấp TT, xã TPT, huyện MCB, tỉnh Bến Tre theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 866668; số vào sổ cấp GCN: CS03600 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 04/09/2019 cho ông C đứng tên quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 148, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: ấp T T, xã TPT, huyện MCB, tỉnh Bến Tre theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 866909; số vào sổ cấp GCN: CS03610 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 16/09/2019 cho ông C đứng tên quyền sử dụng đất.

Ngân hàng đã thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật. Ngân hàng đã giải ngân cho ông C, bà N theo: Giấy nhận nợ số 01/GNN-0176/2022/601-TD-CV ngày 29/12/2022 với số tiền: 1.500.000.000 đồng; Giấy nhận nợ số 01/GNN-

0016/2023/601-TD-CV ngày 10/02/2023 với số tiền: 500.000.000 đồng;

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông C, bà N vi phạm nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi phát sinh nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ dư nợ gốc sang nợ quá hạn từ ngày 08/01/2023. Tính đến ngày 07/05/2024, ông C, bà N đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền 311.661.684 đồng, trong đó: nợ gốc 29.962.628 đồng, nợ lãi 281.699.056 đồng. Tính đến ngày 16/4/2025, ông C, bà N còn nợ Ngân hàng tổng cộng số tiền 2.547.488.436 đồng, trong đó:

-Tổng dư nợ khoản vay theo HĐTD số 0176/2022/601-TD-CV là 1.941.590.732 đồng trong đó: Nợ gốc: 1.499.999.979 đồng; nợ lãi trong hạn 5.509.522 đồng; Lãi quá hạn (150%): 435.365.748 đồng; Lãi chậm trả lãi 715.483 đồng.

-Tổng dư nợ khoản vay theo HĐTD số 0016/2023/601-TD-CV là 605.897.704 đồng trong đó: Nợ gốc: 470.037.372 đồng; Lãi trong hạn 10.542.466 đồng; Lãi quá hạn (150%) 124.036.829 đồng; Lãi chậm trả lãi 1.281.037 đồng.

Nay, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông C, bà N trả ngay số tiền tạm tính đến ngày 16/4/2025 tổng cộng là 2.547.488.436 đồng, trong đó tiền gốc là 1.970.037.351 đồng, tiền lãi trong hạn là 16.051.988 đồng, tiền lãi quá hạn là 599.402.577 đồng, tiền lãi chậm trả lãi là 1.996.520 đồng và lãi phát sinh từ ngày 17/4/2025 cho đến ngày thanh toán đầy đủ nghĩa vụ nợ với lãi suất theo hợp đồng tín dụng mà các bên ký kết.

Trường hợp ông C, bà N không trả nợ hoặc trả không đầy đủ nghĩa vụ nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên, phát mãi các tài sản bảo đảm cùng toàn bộ vật phụ, hoa lợi, lợi tức, doanh thu và các quyền phát sinh từ tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi nợ vay. Cụ thể:

- Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 177, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: ấp TT, xã TPT, huyện MCB, tỉnh Bến Tre theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 866668; số vào sổ cấp GCN: CS03600 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 04/09/2019 cho ông C làm chủ sử dụng.

- Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 148, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: ấp TT, xã TPT, huyện MCB, tỉnh Bến Tre theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 866909; số vào sổ cấp GCN: CS03610 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 16/09/2019 cho ông C làm chủ sử dụng.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán và xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho ông C, bà N với Ngân hàng. Trường hợp nếu số tiền thu được từ bán và xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nghĩa vụ nợ thì ông C, bà N vẫn phải có nghĩa vụ dùng các tài sản hợp pháp khác để trả hết khoản nợ còn lại.

Bị đơn ông Phạm Công C và bà Phan Thị Thu N cùng trình bày:

Ông bà có giao kết 02 hợp đồng tín dụng với Ngân hàng A để vay tiền làm ăn như Ngân hàng trình bày là đúng. Thời điểm ký hợp đồng vay tiền, vợ chồng ông bà có ký hợp đồng thế chấp 02 thửa đất 177, 148 cùng tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp TT, xã TPT,

huyện MCB, tỉnh Bến Tre để đảm bảo hoàn vay. Do làm ăn khó khăn nên vợ chồng ông chưa trả được nợ vay theo hợp đồng. Nay, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông bà trả nợ, vợ chồng ông bà đồng ý trả số tiền nợ theo yêu cầu của Ngân hàng.

Tuy nhiên, trên đất có 01 căn nhà của ông C, bà N ở cùng cha ông C và 01 căn nhà của em gái ông C là bà Phạm Thị Kim T. Đối với căn nhà bà T đã xây dựng trước khi ông C ký hợp đồng thế chấp để vay tiền Ngân hàng, gia đình vợ chồng ông, bà xin Ngân hàng cắt lại một phần diện tích đất khoảng 500m² có căn nhà của bà T và phần mộ của mẹ ông C giao cho bà T. Phần còn lại vợ chồng ông bà đồng ý phát mãi nếu như vợ chồng ông bà không trả được nợ cho Ngân hàng.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Kim T trình bày:*

Bà là em gái của ông C, cha mẹ bà có cho bà 01 phần đất cát nhà để ở thuộc thửa 177, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã Tân Phú Tây, huyện MCB, tỉnh Bến Tre. Khi cho đất thì cha mẹ bà chỉ nói miệng không có sang tên cho bà. Năm 2020 bà xây nhà, lúc bệnh dịch Covid thì tạm ngưng và đến cuối năm 2020 đầu năm 2021 đã xây xong nhà kiên cố trên đất mà cha mẹ bà cho. Ông C là anh trai bà đã được cha mẹ bà cho thửa đất 177 và đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất mà bà đã xây dựng căn nhà. Diện tích căn nhà bà xây dựng khoảng 70m².

Đến nay bà T biết ông C có vay tiền Ngân hàng và đã thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất 177 mà trên đất bà đã xây dựng căn nhà kiên cố trên đất.

Ngày 19/12/2024, bà T có đơn yêu cầu độc lập, bà T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn B với và Phạm Thị Kim T ngày 02/01/2019; Yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp đối với thửa đất 177 giữa ông C với Ngân hàng; Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất khoảng 500m² thuộc một phần thửa 177.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện MCB, tỉnh Bến Tre phát biểu quan điểm về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý đến khi xét xử cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng. Về quan điểm giải quyết: hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với ông C, bà N đúng quy định pháp luật. Ngân hàng yêu cầu ông C bà N trả tiền vay, ông C, bà N đồng ý trả nên ghi nhận. Xét yêu cầu độc lập của bà T:

Ông C, ông B và bà T cho rằng bà T được cho 500m² thuộc một phần thửa 177 từ năm 2019 (chỉ nói miệng, không lập thành văn bản), tại HĐ tặng cho QSD đất đối với thửa 177 thì bà T gia đình ông B (trong đó có bà T) đồng ý ký tên nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà T về việc công nhận hợp đồng tặng cho 500m² thuộc một phần thửa 177. Tuy nhiên, theo xác nhận của ông Phan Văn Út, xác nhận của UBND xã Tân Phú Tây và Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 29/10/2024 thì có căn cứ xác định căn nhà của bà T đã được xây dựng và hoàn thành (khoảng 02/2021) trước khi ông C thế chấp đất cho Ngân hàng (năm 2022). Ông Ba, ông C đều xác định là có việc cho đất của ông B với bà T và thực tế bà T đã nhận, quản lý, sử dụng và cất nhà để ở không ai tranh chấp nên có căn cứ xác định có việc tặng cho QSD đất này. Khi xem xét thẩm định tài sản thế chấp, Ngân hàng thừa nhận đã có những tài sản này nhưng các bên thỏa thuận và không có ý

kiến của bà T đối với căn nhà bà T. Hiện tại, gia đình bà T đang sinh sống tại đây nên ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình bà T nên không có hiệu lực đối với bà T. Về diện tích, theo kết quả thẩm định thì nhà bà T và khung viên nhà là thửa 177B, diện tích 387,4m². Do đó cần hủy một phần Hợp đồng thế chấp đối với phần thửa 177B, diện tích 387,4m². Do ông B và ông C đều đồng ý tách chuyển cho bà T được quyền sử dụng phần đất được cho nên có căn cứ công nhận cho bà T được quyền sử dụng phần đất thửa 177B, diện tích 387,4m² nêu trên, trong đó có đất ở nông thôn đủ điều kiện để tách thửa theo quy định (50m²). Do đó, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà T.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đề nghị Hội đồng xét xử : Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Nam Á, buộc ông C và bà N có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng tổng số tiền nợ gốc 1.970.037.351 đồng và lãi trong hạn; lãi quá hạn; lãi chậm trả lãi theo yêu cầu của Ngân hàng theo 02 Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà T, tuyên hủy một phần Hợp đồng thế chấp số 0130/2022/601-TD-BĐ ngày 26/12/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01/SĐ-0130/2022/601-TD-BĐ ngày 09/02/2023 đối với một phần diện tích đất thửa 177, theo đo đạc thực tế là thửa 177B, diện tích 387,4m² (trong đó có 50m² đất ở nông thôn). Bà T có quyền liên hệ cơ quan chức năng để đăng ký, cấp giấy chứng nhận theo quy định. Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp (phần diện tích còn lại của thửa 177) và thửa 148 tờ bản đồ số 14, theo Hợp đồng thế chấp số 0130/2022/601-TD-BĐ ngày 26/12/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01/SĐ-0130/2022/601-TD-BĐ ngày 09/02/2023 để thu hồi nợ nếu ông C, bà N không trả được/trả không đủ số tiền nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Xét đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng A với bị đơn ông Phạm Công C, bà Phan Thị Thu N nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân MCB theo quy định tại Điều 26, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét các hợp đồng tín dụng:

Ngày 26/12/2022, Ngân hàng A - Chi Nhánh Bến Tre (sau đây gọi là *Ngân hàng*) ký Hợp đồng tín dụng số 0176/2022/601-TD-CV với ông Phạm Công C, bà Phan Thị Thu N vay số tiền 1.500.000.000 đồng. Mục đích vay: Buôn bán thức ăn; lãi suất cho vay: 12,2 %/năm, sau đó được điều chỉnh 03 tháng/ lần; thời hạn vay: 12 tháng. Ngày nhận nợ 29/12/2022, ngày đến hạn 29/12/2023; phương thức trả nợ: trả lãi vay vào ngày 20, định kỳ 01 tháng/ lần. Ngày trả lãi đầu tiên: 20/01/2023. Trả nợ gốc: Hoàn trả nợ gốc một lần vào ngày 29/12/2023.

Ngày 09/02/2023, Ngân hàng ký Hợp đồng tín dụng số 0016/2023/601-TD-CV với ông Phạm Công C, bà Phan Thị Thu N vay số tiền 500.000.000 đồng. Mục đích vay: Chăn nuôi heo; lãi suất cho vay: 14,2 %/năm, được điều chỉnh 03 tháng/ lần; thời hạn vay: 12 tháng. Ngày nhận nợ 10/02/2023, Ngày đến hạn 10/02/2024; phương thức trả nợ: trả lãi vay vào ngày 20, định kỳ 01 tháng/ lần. Ngày trả lãi đầu tiên: 20/03/2023. Trả nợ gốc: Hoàn trả nợ gốc một lần vào ngày 10/02/2024.

Để đảm bảo khoản vay, ngày 26/12/2022 ông C ký hợp đồng thế chấp tài sản (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) số 0130/2022/601-TD-BĐ với Ngân hàng. Tài sản đảm bảo gồm: tài sản cùng toàn bộ vật phụ, hoa lợi, lợi tức, doanh thu và các quyền phát sinh từ tài sản thế chấp cho Ngân hàng, cụ thể: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các thửa đất số 177, 148 cùng tờ bản đồ số 14, địa chỉ: ấp TT, xã TPT, huyện MCB, tỉnh Bến Tre, do ông C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng chứng thực và đã đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện MCB. Ngày 09/02/2023, ông C ký hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/SĐ-0130/2022/601-TD-BĐ với Ngân hàng.

Ngân hàng đã giải ngân cho ông C, bà N theo giấy nhận nợ số 01/GNN-0176/2022/601-TD-CV ngày 29/12/2022 với số tiền 1.500.000.000 đồng và Giấy nhận nợ số 01/GNN-0016/2023/601-TD-CV ngày 10/02/2023 với số tiền 500.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông C, bà N vi phạm nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi phát sinh nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ dư nợ gốc sang nợ quá hạn từ ngày 08/01/2023.

Căn cứ vào các hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký kết, Hội đồng xét xử xét thấy, ông C, bà N đã tự nguyện ký kết 02 hợp đồng tín dụng để vay tiền của Ngân hàng, nay ông C, bà N vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu thanh toán cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi vay chưa thanh toán là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Ông C, bà N phải có trách nhiệm liên đới thanh toán tổng cộng số tiền nợ vay tính đến ngày 16/4/2025 là 2.547.488.436 đồng, trong đó tiền gốc là 1.970.037.351 đồng và tiền lãi trong hạn là 16.051.988 đồng, tiền lãi quá hạn là 559.402.577 đồng và tiền lãi chậm trả là 1.996.520 đồng.

Đồng thời, ông C, bà N có trách nhiệm liên đới thanh toán tiền lãi phát sinh kể từ ngày 17/4/2025 cho đến khi ông C, bà N trả tất nợ vay cho Ngân hàng với mức lãi suất theo các hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết.

[3] Xét các hợp đồng thế chấp:

Căn cứ theo hợp đồng thế chấp tài sản (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) số 0130/2022/601-TD-BĐ ngày 26/12/2022 được ký kết giữa Ngân hàng với ông C, thấy:

Nguồn gốc thửa đất 177 là của ông Phạm Văn B và bà Trương Thị B là cha mẹ ruột của ông Phạm Công C. Ngày 14/02/2014, thửa đất 177 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông B và bà B. Ngày 26/8/2019, ông B, Bà B cùng các con ông B, bà B gồm bà Phạm Thị Kim H, bà Phạm Thị Kim T, bà Phạm Thị Kim C, bà Phạm Thị Kim T, bà Phạm Thị Kim H, bà Phạm Thị Kim H đã cùng ký hợp đồng tặng cho ông Phạm Công C thửa đất 177. Ngày 04/9/2019, ông C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 177.

Do đó, ông C có quyền định đoạt đối với thửa đất 177 của mình, ông C đã ký hợp đồng thế chấp thửa đất 177 để đảm bảo khoản vay của mình tại Ngân hàng là đúng quy định pháp luật. Về mặt hình thức hợp đồng thế chấp ông C đã ký kết với Ngân hàng đúng quy định pháp luật.

[4] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Kim T:

4.1. Xét yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn B với bà T thấy:

Đối với văn bản thỏa thuận ngày 02/01/2019 về việc tặng cho quyền sử dụng đất do bà T cung cấp cho Tòa án thể hiện nội dung thỏa thuận: ông B là chủ sở hữu thửa đất 177 tặng cho ông C diện tích 3.572,1m² và cho bà T diện tích 500m², cuối văn bản có ông B và ông C ký tên. Quá trình giải quyết vụ án, bà T, ông B trình bày năm 2019 ông B cho miệng bà T 500m² đất thuộc thửa 177, không có làm giấy tờ gì. Văn bản thỏa thuận về việc tặng cho ngày 02/01/2019 nộp cho Tòa án là do có người hướng dẫn bà T nhờ người soạn thảo văn bản thỏa thuận khi bà làm đơn yêu cầu độc lập và nộp cùng với đơn yêu cầu độc lập cho Tòa án. Do đó, văn bản thỏa thuận về việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông B với ông C, bà T ngày 02/01/2019 không có giá trị pháp lý.

Bà T trình bày, ngày 02/01/2019 bà được cha mẹ cho miệng diện tích đất 500m² để cất nhà, tuy nhiên Căn cứ hồ sơ do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thì ngày 26/8/2019, ông B, bà B cùng tất cả các con ông B, bà B gồm bà Phạm Thị Kim H, bà Phạm Thị Kim T, bà Phạm Thị Kim C, bà Phạm Thị Kim T, bà Phạm Thị Kim H, bà Phạm Thị Kim H đã cùng ký hợp đồng tặng cho ông Phạm Công C thửa đất 177, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.072,1m². Bà T thừa nhận bà trực tiếp đến UBND xã TPT ký hợp đồng tặng cho ông C thửa đất 177, trong đó có cả phần đất cha mẹ cho bà. Hợp đồng tặng cho ngày 26/8/2019 được công chứng chứng thực đúng quy định pháp luật, ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/9/2019 nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 26/8/2019 có hiệu lực pháp luật, ông C là chủ sở hữu thửa đất 177 nên được quyền định đoạt và thực hiện quyền thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T về việc công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 02/01/2019 giữa ông B với ông C, bà T; Các Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với ông C đối với thửa đất 177, 148 đã được công chứng chứng thực và đã đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện MCB nên phát sinh hiệu lực pháp luật. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T về việc công nhận hợp đồng tặng cho đối với phần diện tích đất 500m² thuộc một phần thửa đất 177 giữa ông B với bà.

4.2. Xét yêu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng với ông C thấy:

Theo nhận định tại mục 3 trên về hợp đồng thế chấp thì ông C có quyền định đoạt đối với thửa đất 177, có quyền ký hợp đồng thế chấp thửa đất 177 để đảm bảo khoản vay của mình tại Ngân hàng. Tuy nhiên qua xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ghi nhận: trên thửa đất 177 ngoài căn nhà kiên cố của ông C, bà N sống cùng ông B thì còn có căn nhà kiên cố của bà Phạm Thị Kim T (em gái ông C) là tài sản của người thứ ba trên đất. Căn nhà chính bà T có kết cấu móng cột dầm bê tông cốt thép, tường bao che, ngăn phòng bằng gạch xây dày 10cm hoàn thiện, nền lát gạch, mái tole có diện tích sử dụng là 74,8m², trị giá ngày 29/10/2024 là 304.252.000đồng, phía trước nhà có nhà tiền chế trụ bê tông chân chôn, nền tráng xi măng, mái tole, diện tích 28,98m², trị giá ngày 29/10/2024 là 21.422.000đồng. Khi nhận thế chấp đất, Ngân hàng không làm rõ trên đất có 02 căn nhà do ai là chủ sở hữu vì trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ghi tài sản gắn liền với đất. Ông C chỉ có quyền định đoạt đối với tài sản thuộc sở hữu của mình và không có quyền định đoạt đối với tài sản của người khác xây dựng trên thửa

177; Căn cứ Công văn số 51/UBND ngày 21/02/2025 của UBND xã TPT cho biết vào khoảng tháng 02/2021 bà T xây dựng căn nhà kiên cố trên một phần thửa đất 177; Ông Phạm Văn U xác nhận năm 2019 có xây dựng căn nhà cho bà T; Ngân hàng cũng thừa nhận khi Ngân hàng xem xét thẩm định phần đất và nhà trên đất trước khi cho ông C, bà N vay tiền thì ông C nói cả 02 căn nhà của ông C chứ không nói nhà bà T, do bà T không có mặt ở nhà, do đó có căn cứ xác định căn nhà của bà T được xây dựng trước khi ông C ký hợp đồng thế chấp thửa đất 177 cho Ngân hàng. Tòa án đã yêu cầu Ngân hàng cung cấp toàn bộ quy trình thẩm định giá thửa đất và tất cả tài sản gắn liền thửa đất 177 theo quy định pháp luật (*Biên bản khảo sát thẩm định hiện trạng tài sản thửa đất 177; Cung cấp bản ảnh chụp hiện trạng xung quanh bất động sản, ảnh mặt tiền và ảnh nội thất tài sản thẩm định...*, cung cấp chứng cứ thể hiện bà T có biết việc ông C, bà N thế chấp thửa đất 177 để vay tiền Ngân hàng và bà T đồng ý với việc thế chấp này; Cung cấp ý kiến hoặc chữ ký của bà T trong biên bản xem xét thẩm định tài sản của Ngân hàng khi nhận thế chấp thửa đất 177. Tuy nhiên, theo biên bản khảo sát thẩm định hiện trạng tài sản do Ngân hàng cung cấp không có chữ ký bà T, không có ý kiến bà T về việc đồng ý ông C thế chấp căn nhà của bà trên thửa 177 để vay tiền Ngân hàng, không có bản ảnh chụp nội thất tài sản thẩm định bên trong căn nhà. Trong khi bà T là chủ sở hữu hợp pháp căn nhà trên thửa 177 mà Ngân hàng nhận thế chấp. Như vậy, khi Ngân hàng xem xét thẩm định nhận thế chấp thửa đất 177, trên đất có tài sản của ông C vừa có tài sản của bà T. Vì vậy, Căn cứ nội dung án lệ số 11/2017/AL: tại thời điểm thế chấp, trên đất thế chấp có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác, Chủ sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình thì Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Riêng tài sản là căn nhà của bà T trên thửa 177 không thuộc tài sản thế chấp cho Ngân hàng.

Do đó, Trường hợp ông C, bà N không trả nợ hoặc trả không đầy đủ nghĩa vụ nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên, phát mãi các tài sản bảo đảm cùng toàn bộ vật phụ, hoa lợi, lợi tức, doanh thu và các quyền phát sinh từ tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 0130/2022/601-TD-BĐ ngày 26/12/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01/SĐ-0130/2022/601-TD-BĐ ngày 09/02/2023 để thu hồi nợ vay.

Cụ thể: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 177, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: ấp TT, xã TPT, huyện MCB, tỉnh Bến Tre theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 866668; số vào sổ cấp GCN: CS03600 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 04/09/2019 cho ông C làm chủ sử dụng; Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 148, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: ấp TT, xã TPT, huyện MCB, tỉnh Bến Tre theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 866909; số vào sổ cấp GCN: CS03610 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 16/09/2019 cho ông C làm chủ sử dụng.

Mặc dù căn nhà của bà T xây dựng trước khi thế chấp, không thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông C nhưng vẫn bị xử lý khi thi hành án. Bà T được quyền thỏa thuận với Ngân hàng để ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên có căn nhà bà T đã

xây dựng (nếu có nhu cầu). Hội đồng xét xử dành quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng thửa đất 177 đối với chủ tài sản là bà T không đồng thời là chủ sử dụng đất là ông C (nếu có nhu cầu).

Trường hợp bà T không có nhu cầu nhận chuyển nhượng thửa đất 177 thì sẽ được thanh toán giá trị tài sản của mình trên đất (căn nhà bà T) theo quy định pháp luật. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán và xử lý tài sản bảo đảm còn lại được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho ông C, bà N với Ngân hàng.

Trường hợp nếu số tiền thu được từ bán và xử lý tài sản bảo đảm còn lại không đủ để thanh toán hết nghĩa vụ nợ thì ông C, bà N phải tiếp tục có trách nhiệm liên đới trả nợ cho đến khi tất toán toàn bộ các khoản vay.

[5] Lời phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa về chấp nhận yêu cầu Ngân hàng về việc buộc ông C, bà N có trách nhiệm liên đới trả tiền gốc, lãi phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận. Riêng, việc đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T, xác định có việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà T với ông B và hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa ông C với Ngân hàng không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[6] Về chi phí thu thập chứng cứ: tổng cộng là 6.449.000đồng, ông C, bà N phải có trách nhiệm liên đới chịu. Do Ngân hàng đã tạm ứng chi phí thu thập chứng cứ nên ông C, bà N có trách nhiệm liên đới hoàn lại cho Ngân hàng 6.449.000đồng.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu; do không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T nên bà T phải chịu án phí theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 317, 320, 325, 463 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;
- Căn cứ các Điều 26, 35, 227 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Án lệ số 11/2017;
- Nghị định 11/2012/NĐ-Cp ngày 22/02/2012
- Áp dụng Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử:

1.Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A. Cụ thể tuyên:

Buộc ông Phạm Công C, bà Phan Thị Thu N có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Ngân hàng A tổng cộng số tiền vay tính đến ngày 16/4/2025 là 2.547.488.436(Hai tỉ năm trăm bốn mươi bảy triệu bốn trăm tám mươi tám ngàn bốn trăm ba mươi sáu) đồng, trong đó tiền gốc là 1.970.037.351 (Một tỉ chín trăm bảy mươi triệu không trăm ba mươi bảy ngàn ba trăm năm mươi một) đồng, tiền lãi trong hạn là 16.051.988 (Mười sáu triệu không trăm năm mươi một ngàn chín trăm tám mươi tám) đồng, tiền lãi quá hạn là 559.402.577 (Năm trăm năm mươi chín triệu bốn trăm lẻ hai ngàn năm trăm bảy mươi bảy) đồng, tiền lãi chậm trả là 1.996.520 (Một triệu chín trăm chín mươi sáu ngàn năm trăm hai mươi) đồng.

Đồng thời, ông Phạm Công C, bà Phan Thị Thu N có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Ngân hàng tiền lãi phát sinh kể từ ngày 17/4/2025 cho đến khi ông C, bà N trả hết nợ cho Ngân hàng với mức lãi suất theo thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Kim T về việc yêu cầu Hủy một phần hợp đồng thế chấp tài sản số 0130/2022/601-TD-BĐ ngày 26/12/2022 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 01/SĐ-0130/2022/601-TD-BD ngày 09/02/2023 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng A và bên thế chấp là ông Phạm Công C;

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Kim T về việc công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 02/01/2019 đối với phần đất có diện tích khoảng 500 m² thuộc một phần thửa 177, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: ấp TT, xã TPT, huyện MCB, tỉnh Bến Tre do ông Phạm Văn B tặng cho bà Phạm Thị Kim T. Không chấp nhận kiến nghị điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Phạm Công C qua cho bà Phạm Thị Kim T đối với phần đất khoảng 500 m² thuộc một phần thửa 177, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: ấp TT, xã TPT, huyện MCB, tỉnh Bến Tre.

3. Trường hợp, ông Phạm Công C, bà Phan Thị Thu N không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số 0130/2022/601-TD-BĐ ngày 26/12/2022 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 01/SĐ-0130/2022/601-TD-BD ngày 09/02/2023 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng A và bên thế chấp là ông Phạm Công C để thu hồi nợ, gồm:

- Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 177, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: ấp TT, xã TPT, huyện MCB, tỉnh Bến Tre theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 866668; số vào sổ cấp GCN: CS03600 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 04/09/2019 cho Ông Phạm Công C làm chủ sử dụng.

- Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 148, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: ấp TT, xã TPT, huyện MCB, tỉnh Bến Tre theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 866909; số vào sổ cấp GCN: CS03610 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 16/09/2019 cho ông Phạm Công C làm chủ sử dụng.

4. Bà Phạm Thị Kim T được quyền thỏa thuận với Ngân hàng A để được ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản là căn nhà mà bà Phạm Thị Kim T đã xây dựng tại thửa đất 177, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: ấp TT, xã TPT, huyện MCB, tỉnh Bến Tre. Trường hợp bà Phạm Thị Kim T không thỏa thuận được thì số tiền thu được sau khi xử lý toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải thanh toán giá trị tài sản (căn nhà) trên đất cho bà Phạm Thị Kim T.

5. Tài sản gắn liền với đất được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất khi thi hành án. Toàn bộ những người đang sinh sống trên thửa đất 177 thế chấp phải có nghĩa vụ bàn giao tài sản nhà đất theo yêu cầu của cơ quan Thi hành án.

6. Trong trường hợp số tiền phát mại/thu hồi từ tài sản đảm bảo cho khoản vay của ông Phạm Công C, bà Phan Thị Thu N vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì bà ông Phạm Công C, bà Phan Thị Thu N phải tiếp tục có trách nhiệm liên đới trả nợ cho đến khi trả tất toán toàn bộ các khoản vay.

(Có họa đồ thừa đất 177 kèm theo)

7. Về chi phí thu thập chứng cứ tổng cộng 6.449.000 (Sáu triệu bốn trăm bốn mươi chín ngàn) đồng bị đơn ông Phạm Công C, bà Phan Thị Thu N có trách nhiệm liên đới chịu. Do Ngân hàng đã tạm ứng chi phí thu thập chứng cứ nên ông C, bà N có trách nhiệm liên đới hoàn lại cho Ngân hàng 6.449.000 (sáu triệu bốn trăm bốn mươi chín ngàn) đồng.

8. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ông Phạm Công C, bà Phan Thị Thu N có trách nhiệm liên đới phải chịu là 82.949.768 (tám mươi hai triệu chín trăm bốn mươi chín ngàn bảy trăm sáu mươi tám) đồng. Bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số 0006672 ngày 19/12/2024 và 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai số 0006673 ngày 19/12/202 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện MCB, tỉnh Bến Tre.

Chi cục Thi hành án dân sự MCB, tỉnh Bến Tre hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Nam Á số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 37.317.000 đồng, theo số biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004709 ngày 12/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện MCB, tỉnh Bến Tre.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, có 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, 7b 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”.

Trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo đề yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS h. MCB;
- VKSND MCB;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Thị Đoan Trang

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phan Thành Phước

Nguyễn Văn Vũ

Nguyễn Thị Đoan Trang

.