

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ PHÚ MỸ  
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 04/2024/KDTM-ST

Ngày 25-6-2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng tín dụng,  
hợp đồng thế chấp, hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ PHÚ MỸ, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Huỳnh Thanh Trà

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Nguyễn Thị Thị Kim Thanh

Bà Phan Thị Sơn

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Kim Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa:** Bà Trịnh Ngọc Hồng Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2023/TLST-KDTM ngày 11 tháng 4 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2024/QĐXXST-KDTM ngày 03 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP B; Trụ sở chính: Tầng X Tòa nhà T, số Y Trần Quang Khải, Phường T, Quận H, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Nam T; Chức danh: Quyền Tổng Giám đốc

Ủy quyền cho ông Hoàng Văn N, chức vụ Giám đốc Chi nhánh Vũng Tàu, theo quyết định số 4076A/2023/QĐ-TGD ngày 17/3/2023.

Ủy quyền lại cho: Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1985, địa chỉ: Số X Nguyễn An Ninh, phường Y, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt)

- Bị đơn: Ông: Trương Minh N, sinh năm: 1960, bà Võ Thị Thúy E, sinh năm: 1963; Cùng địa chỉ hộ khẩu: Tổ X, khu phố B, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (ông N có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, bà E có mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: ông Vũ K, sinh năm 1966, bà Trần Thị Kiều N, sinh năm 1973, cùng địa chỉ: Tổ X, khu phố B, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (ông K, bà N có mặt)

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo Đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:*

Giữa nguyên đơn và bị đơn có ký kết Hợp đồng hạn mức tín dụng số HDHMTD571202234 ngày 09/3/2022. Nội dung cơ bản của hợp đồng: Phía Ngân hàng TMCP B (gọi tắt Ngân hàng) cho ông ông Trương Minh N và bà Võ Thị Thúy E vay số tiền cho vay: 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), mục đích cho vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh củi, gỗ tạp, thời hạn cho vay: 12 tháng, lãi suất trong hạn 9%/năm trong 3 tháng đầu, tháng thứ 4 trở đi điều chỉnh lãi suất bằng lãi suất cơ sở cộng 2.5%/năm, lãi quá hạn 150% lãi trong hạn, lãi phạt chậm trả lãi 10%/năm. Lãi suất cơ sở được Ngân hàng công bố công khai định kỳ trên trang điện tử của Ngân hàng. Lãi suất cơ sở tại thời điểm ông N, bà E vi phạm nghĩa vụ (tháng 3/2023) là 9,9%/năm.

Để đảm bảo khoản vay ông N, bà E có thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 3762; tờ bản đồ số 16; địa chỉ Ấp Phước Thạnh, xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; diện tích 272m<sup>2</sup> đất ở nông thôn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 385262. Số vào sổ cấp GCN: CH13753 do UBND huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ) cấp ngày 19/12/2017 theo hợp đồng thế chấp số HDTC571202234 ngày 09/3/2022 và được đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 10/3/2022.

Trước khi thế chấp Ngân hàng có đến nhà đất của ông N, bà E để thẩm định và đã phát hiện trên đất có một phần công trình của ông K, bà N. Tuy nhiên, ông N bà E thông báo phần đất đó trước đây là của Trạm xá, khi người ta mua lại thì ông N, bà E cho xây nhà ở nhờ trên đất nên trong biên bản thẩm định không ghi nhận.

Thực hiện hợp đồng: Ngân hàng đã giải ngân cho ông N, bà E số tiền 2.000.000.000 đồng vào ngày 11/3/2022. Tính đến ngày 22/3/2023 phía ông N, bà E đã thanh toán được 174.141.167 đồng (trong đó bao gồm số tiền gốc là 0 đồng và số tiền lãi là 174.141.167 đồng tương đương 11 kỳ thanh toán lãi). Từ ngày 22/3/2023 ông N, bà E ngừng thanh toán tiền lãi và tiền vốn gốc vay cho Ngân hàng.

Như vậy theo hợp đồng tính đến thời điểm xét xử (25-6-2024), ông N, bà E còn nợ tổng cộng 2.529.671.412 đồng (hai tỷ năm trăm hai mươi chín triệu sáu trăm bảy mươi một nghìn bốn trăm mười hai đồng), trong đó tiền gốc: 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), tiền lãi là 529.671.412 đồng (năm trăm hai mươi chín triệu sáu trăm bảy mươi một nghìn bốn trăm mười hai đồng), bao gồm: Lãi trong hạn: 17.662.808 đồng (mười bảy triệu sáu trăm sáu mươi hai nghìn, tám trăm lẻ tám đồng), lãi quá hạn: 509.589.041 đồng (năm trăm lẻ chín triệu năm trăm tám mươi

chín nghìn không trăm bốn mươi một đồng), lãi phạt chậm trả lãi là 2.419.563 đồng (hai triệu bốn trăm mười chín nghìn năm trăm sáu mươi ba đồng).

Nay ngân hàng yêu cầu ông Trương Minh N và bà Võ Thị Thúy E phải trả số tiền là: 2.529.671.412 đồng (hai tỷ năm trăm hai mươi chín triệu sáu trăm bảy mươi một nghìn bốn trăm mười hai đồng), trong đó tiền gốc: 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), tiền lãi là 529.671.412 đồng (năm trăm hai mươi chín triệu sáu trăm bảy mươi một nghìn bốn trăm mười hai đồng) và toàn bộ tiền lãi phát sinh cho đến khi tất toán khoản vay.

Ngay sau khi Quyết định/Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Trương Minh N và bà Võ Thị Thúy E không trả nợ hoặc chỉ trả được một phần khoản nợ thì Ngân hàng TMCP B được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Trương Minh N và bà Võ Thị Thúy E thuộc thửa đất số 3762; tờ bản đồ số 16; địa chỉ Ấp Phước Thạnh, xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; diện tích 272m<sup>2</sup> đất ở nông thôn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 385262. Số vào sổ cấp GCN: CH13753 do UBND huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ) cấp ngày 19/12/2017 để thu hồi nợ vay.

Đối với phần đất của bị đơn đã chuyển nhượng giấy viết tay cho ông K, bà N thì Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

#### **Bị đơn ông Trương Minh N, bà Võ Thị Thúy E trình bày:**

Ông N, bà E xác nhận lời trình bày của nguyên đơn nội dung hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp bất động sản là đúng.

Đối với đất thửa số 3762; tờ bản đồ số 16; tọa lạc tại phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ khoảng 6 năm trước ông N, bà E đã chuyển nhượng cho ông K, bà N một phần thửa đất trên với diện bao nhiêu ông N, bà E không nhớ, với giá tiền 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng). Hai bên có lập giấy tay với nhau, nhưng không thực hiện thủ tục chỉnh lý diện tích đã chuyển nhượng sang cho ông K, bà N. Ông K, bà N đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng cho ông N, bà E và ông N, bà E cũng đã giao đất cho ông K, bà N sử dụng từ khi chuyển nhượng. Khi thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất, sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa 3762; tờ bản đồ số 16; tọa lạc tại phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ thì Ngân hàng có đến khảo sát. Hiện trạng lúc đó đã có nhà của ông K, bà N xây dựng trên phần đất ông N, bà E chuyển nhượng cho ông K, bà N. Tuy nhiên, do Ngân hàng không hỏi nên ông N, bà E cũng không cung cấp thông tin về việc đã chuyển nhượng một phần thửa đất cho ông K, bà N.

Ông N, bà E xác nhận còn nợ Ngân hàng số tiền 2.194.817.784 đồng, trong đó tiền gốc: 2.000.000.000 đồng, tiền lãi là 194.817.784 đồng (Lãi trong hạn: 17.662.808 đồng, lãi quá hạn: 176.317.807đồng, lãi phạt chậm trả lãi là 837.169 đồng) tính đến thời điểm hoà giải 04-8-2023. Tại phiên Tòa bà E xác định đã trả

được cho Ngân hàng 11 kỳ tiền lãi như trình bày của Ngân hàng. Đến kỳ thanh toán tiền lãi thứ 12 thì gia đình bà E, ông N không còn khả năng trả nợ nên ngừng thanh toán đến nay.

Tại các phiên hoà giải, ông N, bà E xác định đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền 2.194.817.784 đồng, trong đó tiền gốc: 2.000.000.000 đồng, tiền lãi là 194.817.784 đồng (Lãi trong hạn: 17.662.808 đồng, lãi quá hạn: 176.317.807 đồng, lãi phạt chậm trả lãi là 837.169 đồng) và tiền lãi phát sinh sau ngày 04/8/2023 theo lãi suất thoả thuận trong hợp đồng cho đến khi trả nợ xong. Tại phiên Toà, bà E xác định vợ chồng bà không còn khả năng trả nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp ông N, bà E không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ nợ thì ông N, bà E đồng ý để cho Ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Trương Minh N và bà Võ Thị Thúy E thuộc thửa đất số 3762; tờ bản đồ số 16; địa chỉ Ấp Phước Thạnh, xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 385262. Số vào sổ cấp GCN: CH13753 do UBND huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ) cấp ngày 19/12/2017 để thu hồi nợ vay.

Đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông K, bà N thì ông N, bà E xác định đã chuyển nhượng, hai bên đã giao tiền, giao đất cho nhau sử dụng và không thuộc phạm vi thế chấp. Do đó, ông N, bà E đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ K, bà Trần Thị Kiều N trình bày:**

Ông K, bà N có sử dụng thửa đất giáp đất ông N, bà E. Do thửa đất của ông K, bà N có một góc đất không được vuông nên ngày 05/01/2017, ông K, bà N có nhận chuyển nhượng của ông N, bà E một phần thửa đất số 3762; tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ với diện tích khoảng 12.25m<sup>2</sup> (3.5m x 4m) với giá tiền 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) để cho đất được vuông. Hai bên có lập giấy tay với nhau. Ông N, bà E đã giao diện tích khoảng 12.25m<sup>2</sup> cho ông K, bà N và ông K, bà N cũng đã giao cho ông N, bà E số tiền 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng). Trong năm 2017 vợ chồng ông K, bà N tiến hành xây dựng nhà, trong đó có một phần căn nhà nằm trên diện tích khoảng 12.25m<sup>2</sup> đã nhận chuyển nhượng của ông N, bà E. Tuy nhiên, từ năm 2017 đến nay ông K, bà N chưa thực hiện thủ tục điều chỉnh diện tích đã nhận chuyển nhượng của ông N, bà E vào diện tích đất của ông sử dụng.

Nay Ngân hàng yêu cầu phát mãi thửa đất 3762; tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ của ông N bà E, trong đó có một phần diện tích đất ông K, bà N đã nhận chuyển nhượng của ông N, bà E và một phần căn nhà ông K, bà N xây dựng trên đất nên ông K, bà N không đồng ý.

Ngày 09-01-2024, ông K, bà N yêu cầu độc lập, yêu cầu công hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-01-2017 giữa ông N, bà E với K, bà N có hiệu lực pháp luật, công nhận diện tích khoảng 12.25m<sup>2</sup> đã nhận chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng của ông K, bà N và ông K, bà N được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý diện tích khoảng 12.25m<sup>2</sup> trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông K, bà N thay đổi diện tích yêu cầu thành 13m<sup>2</sup> theo kết quả đo vẽ diện tích đất tranh chấp thực tế ông, bà đang sử dụng.

Trường hợp trường hợp Ngân hàng đồng ý chuyển nhượng toàn bộ tài sản thế chấp với giá 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng) thì ông K, bà N đồng ý nhận chuyển nhượng.

**\* Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:**

- *Về tố tụng:* Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ thụ lý và giải quyết vụ việc trên là đúng thẩm quyền. Trong quá trình giải quyết, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, vụ án có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử, Thẩm phán cần rút kinh nghiệm. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Xét các tài liệu trong hồ sơ xác định bị đơn ông Trương Minh N, bà Võ Thị Thuý E thanh toán được 11 kỳ tiền lãi, sau đó vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay theo hợp đồng tín dụng đã ký. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký. Đối với diện tích đất ông N, bà E chuyển nhượng cho ông K, bà N đã được các bên thực hiện xong phần nghĩa vụ với nhau nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của ông K, bà N, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-01-2017 giữa ông N, bà E với ông K, bà N. Ông K, bà N được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích đã nhận chuyển nhượng vào diện tích đất của ông K, bà N. Đối với tài sản bảo đảm đã có một phần chuyển nhượng cho người khác do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về phát mãi một phần thửa đất 3762; tờ bản đồ số 16, toạ lạc tại phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ để thu hồi nợ.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định như sau:

[1] Về tố tụng.

Xét thấy việc giải quyết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 3762; tờ bản đồ số 16; địa chỉ Ấp Phước Thạnh, xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu có quan hệ không thể tách rời với việc giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 13m<sup>2</sup> thửa

3762; tờ bản đồ số 16; phường Mỹ Xuân giữa ông N, bà E với ông K, bà N. Do đó, Toà án thụ lý và giải quyết yêu cầu độc lập của ông K, bà N trong cùng một vụ án là bảo đảm giải quyết vụ án một cách triệt để, toàn diện.

Tại đơn yêu cầu độc lập ông K, bà N yêu cầu với diện tích khoảng 12.25m<sup>2</sup>, nhưng sau đó thay đổi yêu cầu thành diện tích 13m<sup>2</sup> theo kết quả đo đạc thực tế. Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông N, bà E với ông K, bà N thể hiện kích thước chuyển nhượng 3,5m x 4m (14m<sup>2</sup>) nhưng ghi diện tích 12.25m<sup>2</sup> là chưa chính xác về diện tích. Ông K, bà N ban đầu yêu cầu với diện tích khoảng 12.25m<sup>2</sup>, sau đó yêu cầu diện tích theo kết quả đo đạc thực tế 13m<sup>2</sup> là không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu.

Căn cứ nội dung đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan xác định vụ việc giải quyết trên thuộc loại quan hệ về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Bị đơn ông N, bà E cư trú tại địa bàn thị xã Phú Mỹ, do đó, Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, 30, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với ông Trương Minh N vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, nên căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông N.

[2] Nội dung giải quyết.

[2.1] Hiệu lực hợp đồng:

[2.1.1] Xét hiệu lực của hợp đồng tín dụng.

Theo lời khai của nguyên đơn, bị đơn và tài liệu chứng cứ trong hồ sơ xác định, ông N, bà E và Ngân hàng có ký hợp đồng tín dụng số HDHMTD571202234 ngày 09/3/2022. Nội dung cơ bản của hợp đồng: Phía Ngân hàng TMCP B (gọi tắt Ngân hàng) cho ông Trương Minh N và bà Võ Thị Thúy E vay số tiền cho vay: 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), mục đích cho vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh củi, gỗ tạp, thời hạn cho vay: 12 tháng, lãi suất trong hạn 9%/năm trong 3 tháng đầu, tháng thứ 4 trở đi điều chỉnh lãi suất bằng lãi suất cơ sở cộng 2.5%/năm, lãi quá hạn 150% lãi trong hạn, lãi phạt chậm trả lãi 10%/năm.

Xét hợp đồng vay tín dụng giữa nguyên đơn và bị đơn trên cơ sở tự nguyện, đảm bảo các điều kiện theo Điều 117 Bộ luật dân sự, đúng quy định tại 90, 91, 94, 98 Luật các tổ chức tín dụng, Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016, sửa đổi bổ sung 28-6-2023, của Ngân hàng Nhà nước nên có hiệu lực pháp luật và phát sinh quyền, nghĩa vụ các bên.

[2.1.2] Xét hiệu lực của hợp đồng thế chấp tài sản:

Ông N, bà E có ký hợp đồng thế chấp số HDTC571202234 ngày 09/3/2022 với Ngân hàng và được đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 10/3/2022. Nội dung hợp

đồng: ông N, bà E thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 3762; tờ bản đồ số 16; địa chỉ Ấp Phước Thạnh, xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành (nay là phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; diện tích 272m<sup>2</sup> đất ở nông thôn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 385262. Số vào sổ cấp GCN: CH13753 do UBND huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ) cấp ngày 19/12/2017 để bảo đảm cho khoản vay của hợp đồng tín dụng HDHMTD571202234 ngày 09/3/2022.

Ngân hàng xác định, trước khi thế chấp Ngân hàng có đến nhà đất của ông N, bà E để thẩm định và đã phát hiện trên đất có một phần công trình của ông K, bà N. Tuy nhiên, bà Thuý E thông báo cho Ngân hàng phần đất ông K, bà N xây dựng trước đây là đất của Trạm xá. Khi người ta mua lại thì ông N, bà E cho ông K, bà N xây nhà ở nhờ trên đất. Do đó, trong biên bản thẩm định không ghi nhận.

Bị đơn ông N, bà E cũng xác định, khoảng 6 năm trước ông N, bà E đã chuyển nhượng cho ông K, bà N một phần thửa đất trên với diện bao nhiêu ông N, bà E không nhớ, với giá tiền 40.000.000 đồng. Hai bên có lập giấy tay với nhau, nhưng không thực hiện thủ tục chỉnh lý diện tích đã nhận chuyển nhượng sang cho ông K, bà N. Khi thế chấp Ngân hàng có đến khảo sát. Hiện trạng thời điểm đó đã có nhà của ông K, bà N xây dựng trên phần đất ông N, bà E chuyển nhượng cho ông K, bà N. Tuy nhiên, do Ngân hàng không hỏi nên ông N, bà E cũng không cung cấp thông tin về việc đã chuyển nhượng một phần thửa đất cho ông K, bà N cho Ngân hàng biết. Bị đơn xác định không thông báo cho Ngân hàng biết đó là đất của trạm xá và ông N, bà E cho xây nhà ở nhờ trên đất.

Theo điểm 2.4 Hợp đồng thế chấp quy định bên thế chấp cam kết tài sản thế chấp thuộc sở hữu hợp pháp của bên thế chấp; đến thời điểm ký hợp đồng, tài sản thế chấp chưa bị bán, tặng, cho, trao đổi, thế chấp hoặc góp vốn, không bị kê biên, cầm giữ, hạn chế quyền sử dụng, định đoạt dưới bất kỳ hình thức nào.

Theo Khoản 1 Điều 317 Bộ luật dân sự quy định: “Thế chấp tài sản là việc một bên dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ...”. Khoản 5 và 7 Điều 320 Bộ luật dân sự quy định nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản “Cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp”, “Thông báo cho bên nhận thế chấp về quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp, nếu có...”.

Căn cứ lời khai của các bên, thoả thuận hợp đồng thế chấp, quy định của pháp luật có thể xác định khi thực hiện thủ tục thẩm định tài sản để thế chấp, bị đơn ông N, bà E đã không thông báo cho Ngân hàng biết trong diện tích 271m<sup>2</sup>, thửa 3762; tờ bản đồ số 16 phường Mỹ Xuân, là thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có một phần với diện tích 13m<sup>2</sup>, ông N, bà E đã chuyển nhượng cho ông K, bà N với giá 40.000.000 đồng bằng giấy viết tay nhưng chưa điều chỉnh trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy ông N, bà E vi phạm nghĩa vụ của bên thế chấp, có sự lừa dối đối với Ngân hàng về tài sản thế chấp.

Ngân hàng xác định trước khi nhận thế chấp có tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, có phát hiện trên đất thế chấp có một phần công trình của ông K, bà N. Nhưng do ông N, bà E thông báo đó là phần đất của Trạm xá và ông N, bà E cho xây nhà ở nhờ trên đất nên không ghi vào biên bản thẩm định. Ông N, bà E xác định không cung cấp thông tin như trên cho Ngân hàng. Do đó, lời trình bày của Ngân hàng là không có cơ sở và có thể xác định Ngân hàng chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên nhận thế chấp tài sản.

Theo hướng dẫn tại mục 1 phần III Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02-8-201, thì Ngân hàng khi thực hiện thẩm định tại chỗ đã không thực hiện thủ tục cần thiết xác minh đối tượng của giao dịch có thật thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bên thế chấp hay không, vi phạm quy định tại Điều 17 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016, sửa đổi bổ sung 28-6-2023, nên không được xem là người thứ ba ngay tình đối với diện tích ông N, bà E đã chuyển nhượng cho ông K, bà N.

Do đó, căn cứ Điều 127, Điều 130 Bộ luật dân sự, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng và ông N, bà E vô hiệu một phần đối với phần diện tích ông N, bà E đã chuyển nhượng cho ông K, bà N. Phần diện tích còn lại thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông N, bà E đã thế chấp cho Ngân hàng có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.2.1] Xét yêu cầu trả nợ: Theo các tài liệu, chứng cứ và lời khai nguyên đơn, bị đơn xác định được trong quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã trả được 174.141.167 đồng (trong đó bao gồm số tiền gốc là 0 đồng và số tiền lãi là 174.141.167 đồng), tính đến ngày 22/3/2023. Từ ngày 22-3-2023 đến nay ông N, bà E ngừng thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký. Như vậy ông N, bà E đã vi phạm nghĩa vụ trả lãi định kỳ hàng tháng theo hợp đồng tín dụng đã ký.

Căn cứ Khoản 1 Điều 95 Luật tổ chức tín dụng quy định:

“1. Tổ chức tín dụng có quyền chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn khi phát hiện khách hàng cung cấp thông tin sai sự thật, vi phạm các quy định trong hợp đồng cấp tín dụng”.

Căn cứ Khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà quy định:

Khi đến hạn thanh toán mà khách hàng không trả hoặc trả không đầy đủ nợ gốc và/hoặc lãi tiền vay theo thỏa thuận, thì khách hàng phải trả lãi tiền vay như sau:

a) Lãi trên nợ gốc theo lãi suất cho vay đã thỏa thuận tương ứng với thời hạn vay mà đến hạn chưa trả;

b) Trường hợp khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi theo quy định tại điểm a khoản này, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách



hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả;

c) Trường hợp khoản nợ vay bị chuyển nợ quá hạn, thì khách hàng phải trả lãi trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất áp dụng không vượt quá 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Quá trình hoà giải ông N, bà E xác nhận còn nợ và đồng ý trả cho nợ theo yêu cầu của Ngân hàng. Tại phiên toà bà E xác định có nợ như Ngân hàng trình bày nhưng không có khả năng trả nợ và đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định.

Xét yêu cầu trả nợ gốc số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) thì thấy: Hợp đồng tín dụng thoả thuận thời hạn trả nợ gốc vào cuối kỳ. Bị đơn ông N, bà E xác định chưa thanh toán nợ gốc cho Ngân hàng. Do đó, yêu cầu trả nợ gốc của Ngân hàng là có cơ sở nên được chấp nhận.

Xét yêu cầu của Ngân hàng về trả nợ lãi tạm tính đến ngày xét xử (25-6-2024) là 529.671.412 đồng (năm trăm hai mươi chín triệu sáu trăm bảy mươi một nghìn bốn trăm mười hai đồng), bao gồm: Lãi trong hạn: 17.662.808 đồng (mười bảy triệu sáu trăm sáu mươi hai nghìn, tám trăm lẻ tám đồng), lãi quá hạn: 509.589.041 đồng (năm trăm lẻ chín triệu năm trăm tám mươi chín nghìn không trăm bốn mươi một đồng), lãi phạt chậm trả lãi là 2.419.563 đồng (hai triệu bốn trăm mười chín nghìn năm trăm sáu mươi ba đồng) thì thấy: mức lãi suất và tiền lãi nguyên đơn yêu cầu phù hợp với quy định khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước, thoả thuận trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và được bị đơn xác nhận nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu trả lãi.

[2.2.2] Xét yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm: Như đã phân tích [2.1.2], hợp đồng thế chấp tài sản số HDTC571202234 ngày 09/3/2022 giữa Ngân hàng và ông N, bà E bị vô hiệu một phần đối với diện tích 12.25m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 13m<sup>2</sup>) đã chuyển nhượng cho ông K, bà N. Do đó, trường hợp ông N, bà E không trả được nợ hoặc trả nợ không đúng thoả thuận, theo quy định Điều 299 Bộ luật Dân sự, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành phát mãi tài sản bảo đảm còn lại trong hợp đồng thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất từ các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1 theo Mảnh trích đo địa chính số 339/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ để thu hồi nợ.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và được chấp nhận một phần.

[2.3] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông N, bà E thống nhất với lời trình bày của ông K, bà N cùng xác định ngày 05/01/2017, ông K, bà N có nhận chuyển nhượng của ông N, bà E một phần thửa đất số 3762; tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ với diện

tích khoảng 12.25m<sup>2</sup> (3.5m x4m) với giá tiền 40.000.000 đồng để cho đất được vuông. Hai bên có lập giấy tay với nhau. Ông N, bà E đã giao diện tích 13m<sup>2</sup> trên thực tế cho ông K, bà N và ông K, bà N cũng đã giao cho ông N, bà E số tiền 40.000.000 đồng.

Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 quy định:

Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà E với ông K bà N vi phạm về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét quá trình thực hiện hợp đồng thì thấy sau khi chuyển nhượng, ông K, bà N đã giao đủ số tiền thoả thuận chuyển nhượng cho ông N, bà E; đồng thời ông N, bà E cũng đã giao diện tích đất chuyển nhượng và cho ông K, bà N cũng đã xây dựng nhà ở kiên cố trên đất từ năm 2017.

Khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự quy định:

Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N, bà E với ông K, bà N vi phạm về hình thức, tuy nhiên các bên đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong hợp đồng, diện tích đất ông N, bà E chuyển nhượng là loại đất ở có vị trí tiếp giáp vị trí cùng loại đất ở của ông K, bà N; ông N, bà E xác định diện tích đất 13m<sup>2</sup> đã chuyển nhượng cho ông K, bà N và không tranh chấp. Do đó cần chấp nhận yêu cầu độc lập của ông K, bà N.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 4 Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH16 ngày 30 tháng 12 năm 2016, ông N, bà E phải chịu án phí phần yêu cầu được Tòa án chấp nhận: = (72.000.000 đồng + 2% x 509.589.041đồng) = 82.191.000 đồng và 300.000 đồng án phí không giá ngạch = 82.491.000 đồng. Trả lại cho nguyên đơn và ông K, bà N tạm ứng án phí đã nộp.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 7.108.093 đồng (bảy triệu một trăm lẻ tám nghìn không trăm chín mươi ba đồng) chi phí tố tụng theo quy định tại Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 30, 35, 39, 147, 157, 165, 266 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 117, 466, khoản 1 Điều 317, khoản 5, 6 và 7 Điều 320, Điều 299, 127, 129, Điều 130 Bộ luật dân sự; Điều 168 Luật đất đai; Điều 17, 90, 91, 94, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng, Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016, sửa đổi bổ sung ngày 28-6-2023 của Ngân hàng Nhà nước.

Căn cứ khoản 4 Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH16 ngày 30-12-2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án. Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B đối với ông Trương Minh N, bà Võ Thị Thúy E về tranh chấp hợp đồng tín dụng số HDHMTD571202234 ngày 09/3/2022 và hợp đồng thế chấp số HDTC571202234 ngày 09/3/2022; Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Vũ K, bà Trần Thị Kiều N về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05 tháng 01 năm 2017 với ông Trương Minh N, bà Võ Thị Thúy E.

Buộc ông Trương Minh N, bà Võ Thị Thúy E có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP B số tiền 2.529.671.412 đồng (hai tỷ năm trăm hai mươi chín triệu sáu trăm bảy mươi một nghìn bốn trăm mười hai đồng), trong đó tiền nợ gốc: 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), tiền nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (25-6-2024) là 529.671.412 đồng (năm trăm hai mươi chín triệu sáu trăm bảy mươi một nghìn bốn trăm mười hai đồng), bao gồm: Lãi trong hạn: 17.662.808 đồng (mười bảy triệu sáu trăm sáu mươi hai nghìn, tám trăm lẻ tám đồng), lãi quá hạn: 509.589.041 đồng (năm trăm lẻ chín triệu năm trăm tám mươi chín nghìn không trăm bốn mươi một đồng), lãi phạt chậm trả lãi là 2.419.563 đồng (hai triệu bốn trăm mười chín nghìn năm trăm sáu mươi ba đồng).

Từ ngày 26-6-2024, ông Trương Minh N, bà Võ Thị Thúy E có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP B tiền lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng hợp đồng tín dụng số HDHMTD571202234 ngày 09/3/2022 cho đến khi trả xong nợ.

Trường hợp ông Trương Minh N, bà Võ Thị Thúy E không thanh toán được hoặc thanh toán không đúng nghĩa vụ thì Ngân hàng TMCP B có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất từ các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1 theo Mảnh trích đo địa chính số 339/2023 ngày 01-8-2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ, thuộc một phần thửa đất 3762; tờ bản đồ số 16; tọa lạc tại xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành (nay là phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 385262. Số vào sổ cấp GCN: CH13753 do UBND huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ) cấp ngày 19/12/2017 để thu hồi nợ.

Ông Trương Minh N, bà Võ N Thuý E và Ngân hàng TMCP B có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại diện tích thửa 3762; tờ bản đồ số 16, phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1 theo Mảnh trích đo địa chính số 339/2023 ngày 01-8-2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ để thực hiện thủ tục phát mãi.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-01-2017 giữa ông Trương Minh N, bà Võ Thị Thúy E với ông Vũ K, bà Trần Thị Kiều N đối với một phần thửa đất 3762; tờ bản đồ số 16 phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, có diện tích được đánh dấu 5, 6, 7, 10, 5 theo Mảnh trích đo địa chính số 339/2023 của ngày 01-8-2023, của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ là có hiệu lực pháp luật.

Ông Vũ K, bà Trần Thị Kiều N, ông Trương Minh N, bà Võ N Thuý E có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chỉnh lý diện tích 13m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất 3762; tờ bản đồ số 16 phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, có diện tích được đánh dấu 5, 6, 7, 10, 5 theo Mảnh trích đo địa chính số 339/2023 của ngày 01-8-2023, của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ vào thửa 1083, tờ bản đồ 16, phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Trương Minh N, bà Võ Thị Thúy E phải nộp 7.108.093 đồng (bảy triệu một trăm lẻ tám nghìn không trăm chín mươi ba đồng) chi phí tố tụng xE xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ tài sản và định giá tài sản. Do Ngân hàng TMCP B đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên ông Trương Minh N, bà Võ Thị Thúy E phải trả lại cho Ngân hàng TMCP B số tiền 7.108.093 đồng (bảy triệu một trăm lẻ tám nghìn không trăm chín mươi ba đồng)

3. Án phí dân sự sơ thẩm: ông Trương Minh N, bà Võ Thị Thúy E phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 82.491.000 đồng (tám mươi hai triệu bốn trăm chín mươi một nghìn đồng). Trả lại cho Ngân hàng TMCP B số tiền 36.535.000 đồng (ba mươi sáu triệu năm trăm ba mươi lăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006963 ngày 07 tháng 4 năm 2023, của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ.

Trả lại cho ông Vũ K, bà Trần Thị Kiều N số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0003043 ngày 28 tháng 2 năm 2024, của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ.

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm. Đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

5. Trường hợp quyết định được thi hành án 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, 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.

(Đính kèm bản án là Mãn trích đo địa chính số 339/2023 ngày 01-8-2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ)

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thị xã Phú Mỹ;
- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Chi cục THADS thị xã Phú Mỹ;
- Lưu hồ sơ.

(đã ký)

**Huỳnh Thanh Trà**