

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẦN VĂN THỜI
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 311/2024/DS-ST

Ngày 26-9-2024

V/v 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 HUYỆN TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Văn Đen

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Văn Công Trọn,

2. Bà Nguyễn Huỳnh Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Nga Muội là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Trần Hồng Cẩm – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 158/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 4 năm 2022, về việc “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: 271/2024/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 5 năm 2024 và Thông báo mở phiên tòa số 313/TB-TA ngày 12/8/2024 giữa:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1.

Địa chỉ: Số A đường T, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Văn T (có mặt).

Địa chỉ: Số I L, phường G, Tp ., tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Võ Văn T1 (vắng mặt)

Bà Huỳnh Thị Trang Đ, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp D, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

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

1. Bà Mai Thị C, sinh năm 1960 (vắng mặt)
2. Ông Nguyễn Tấn N, (vắng mặt)
3. Ông Nguyễn Văn T2, 1972 (vắng mặt)
4. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1961 (vắng mặt)
5. Bà Lưu Bích T3, sinh năm 1970 (vắng mặt)
6. Ông Hồng Hoàng G, sinh năm 1960 (vắng mặt)
7. Ông Trần Trọng T4, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp E, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện cùng các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ đại diện nguyên đơn trình bày:*

Ngày 04/7/2019 và ngày 16/7/2019, Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 (Ngân hàng V) - Chi nhánh C2 có ký hợp đồng cho vay số 19.099.019/2019-HĐCV/NHCT860 ngày 05/7/2019.

1. Theo Hợp đồng cho vay số: 19.099.019/2019-HĐCV/NHCT860 ngày 05/07/2019 và các văn bản sửa đổi bổ sung (nếu có): Số tiền vay: 300,000,000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm triệu đồng): Mục đích vay vốn: Thanh toán chi phí sửa chữa nhà ở tại thửa số 132, tờ bản đồ số 09, địa chỉ: xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau mà Bên Vay đã ứng vốn thuộc sở hữu của Bên Vay.

Lãi suất cho vay trong hạn: 11.0%/năm. Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trung hạn tại thời điểm phát sinh. (Gốc) Lãi trả hàng tháng: Vào ngày 20 Thời hạn vay: 120 tháng kể từ ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên (đến ngày 09/07/2029). Nguyên nhân kiện: Khách hàng đã vi phạm hợp đồng cho vay vì để nợ quá từ ngày 20/08/2020 đến nay. Trạng thái nợ: Nợ xấu. Số tiền đã trả à đến ngày 27/05/2021: 56,840,198 đồng: Trong đó: Gốc: 30,000,000 đồng. Lãi: 26,821,348 đồng. Lãi phạt: 18,850 đồng.

- Số tiền còn nợ tính đến ngày 27/05/2021, cụ thể như sau: Nợ gốc: 270,000,000 đồng. Tiền lãi: 24,748,424 đồng. Phạt 517.307 đồng. Tổng cộng 295,265,731 đồng.

2. Theo Hợp đồng cho vay hạn mức số: 19.099.023/2019-HĐCVHM/NHCT860 ngày 16/07/2019 và các văn bản sửa đổi bổ sung (nếu có): Số tiền vay: 500,000,000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm triệu đồng). Mục đích vay vốn:

Thanh toán chi phí mua bánh, kẹo, sữa, nước ngọt các loại...Lãi suất cho vay trong hạn: 9.5%/năm. Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm phát sinh. (Gốc) Lãi trả hàng tháng: vào ngày 20, Thời hạn vay: 12 tháng. Ngày giải ngân khoản nợ: 13/07/2020; Ngày trả nợ 13/07/2021. Nguyên nhân kiện: Khách hàng đã vi phạm hợp đồng cho vay vì để nợ quá từ ngày 20/08/2020 đến nay. Trạng thái nợ: Nợ xấu. Số tiền đã trả đến ngày 27/05/2021: 91,888 đồng; Trong đó: Gốc: 91,888 đồng. Số tiền còn nợ tính đến ngày 27/05/2021, cụ thể như sau: Nợ gốc: 500,000,000 đồng, lãi 41,291,674 đồng, tổng cộng 541,291,674 đồng.

3. Hình thức bảo đảm nợ vay: Thế chấp Quyền sử dụng đất (theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 19.099.019/2019/HĐBD/NHCT860 ngày 04/07/2019 và Văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có), cụ thể như sau: Hồ sơ tài sản: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số A 478316 do UBND huyện T, tỉnh Cà Mau cấp ngày 27/06/1991 và ghi nhận chủ sử dụng mới theo hồ sơ số CN002 ngày 07/06/2019. Chủ sở hữu tài sản: Ông Võ Văn T1 - Bà: Huỳnh Thị Trang Đ: xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. Địa chỉ tài sản, Sơ đồ thửa đất: Thửa đất số 132, 165, tờ bản đồ số 9. Diện tích đất: 35.840 m². Mục đích sử dụng Đất ở 500 m²: Đất làm vườn: 15,980 m²: Đất cấy lúa: 19,360 m². Thời hạn sử dụng: đến ngày 10/15/2063.

Lý do khởi kiện: Trong quá trình vay vốn ông Võ Văn T1, bà Huỳnh Thị Trang Đ đã vi phạm Hợp đồng cho vay. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc trực tiếp và có văn bản yêu cầu ông Võ Văn T1, bà Huỳnh Thị Trang Đ thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên theo hợp đồng tín dụng và thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhưng ông T1, bà Đ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho ngân hàng, liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết với ngân hàng, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không phối hợp xử lý tài sản bảo đảm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng, gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý thu hồi nợ của ngân hàng.

Ngân hàng V yêu cầu ông Võ Văn T1, bà Huỳnh Thị Trang Đ cho Ngân hàng toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 11/9/2024 là 982.810.170 đồng bao gồm tiền gốc và tiền lãi.

Trường hợp ông T1, bà Đ không trả nợ cho Ngân hàng thì yêu cầu ông T1, bà Đ tự nguyện phát mại tài sản để thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng. Trường hợp không thực hiện thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản để thu hồi nợ.

Ngân hàng đồng ý với việc bà Mai Thị C trả số tiền 200.000.000 đồng, phần tiền lãi của khoản tiền này bà C không đồng ý trả thì phía Ngân hàng tính vào phần khoản vay của ông T1 và bà Đ.

- *Đối với bị đơn ông Võ Văn T1, bà Huỳnh Thị Trang Đ:* Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn ông Võ Văn T1, bà Huỳnh Thị Trang Đ đúng theo quy định pháp luật nhưng ông T1, bà Đ không có văn bản thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị C trình bày:* Bà cúc cho biết phần đất của ông Mai Văn L chỉ có khoảng 4 công tầm lớn, lúc ông Mai Văn L còn sống để vay tiền ngân hàng được nhiều thì ông L cùng với bà Nguyễn Thị T5 (hiện đã chết) làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ diện tích ít sang diện tích rộng để vay tiền ngân hàng được nhiều hơn.

Trước khi ông L cho đất bà C thì đã có chuyển nhượng cho nhiều người bà C không biết, ông L cho bà C khoảng hơn 02 công tầm lớn bao gồm phần đất vườn có nhà cửa, mô mã và phần đất ruộng hiện bà C đang quản lý. Bà Mai Thị C và ông Võ Văn T1 và bà Huỳnh Thị Trang Đ không có họ hàng chỉ ở chung xóm, vào năm 2019 bà Mai Thị C từng vay tiền ngân hàng bị nợ xấu nên khó vay tiền được nên bà Mai Thị C làm tờ giao kèo với bà Huỳnh Thị Trang Đ, nội dung giao kèo: Bà Mai Thị C thống nhất chuyển giao quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp E, xã K cho bà Huỳnh Thị T6 Đài đứng tên tổng diện tích là 35.840m² (với giá không đồng). Bà Huỳnh Thị Trang Đ thực hiện giao dịch tại ngân hàng để vay tiền, chia cho 2 bên để sử dụng vào mục đích gia đình (thế chấp bằng quyền sử dụng đất nói trên). Bà Mai Thị C nhận số tiền vay 200.000.000 đồng từ bà Huỳnh Thị Trang Đ giao lại. Bà C phải đóng lãi ngân hàng đầy đủ theo văn bản bà Đ đã ký thỏa thuận với ngân hàng. Khi hợp đồng vay với ngân hàng kết thúc, thì bà Đ sẽ chuyển giao lại số đo cho bà C theo như diện tích ban đầu...ngoài ra còn các thỏa thuận khác.

Tờ giao kèo này do bà Đ soạn rồi đọc lên cho bà C nghe và đồng ý ký tên, có người chứng kiến là ông Nguyễn Tấn N là con rể của bà C ở ấp F, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. Khi làm tờ giao kèo thì bà C và bà Đ thỏa thuận vay 300.000.000 đồng, bà C lấy 200.000.000 đồng, bà Đ lấy 100.000.000 đồng. Sau đó, bà C nhận 200.000.000 đồng từ bà Đ, sau khi vay bà C đi đóng lãi ngân hàng, nhưng bà C chỉ biết đóng lãi số tiền 300.000.000 đồng. Vào năm 2021 khi lãi quá hạn, bị ngân hàng đòi nhiều lần thì bà Mai Thị C mới phát hiện ra bà Đ đã đi vay tiền thế chấp quyền sử dụng đất tại

ngân hàng C1 chi nhánh C2 với số tiền vay là 800.000.000 đồng.

Khi phát hiện bà C đi khởi kiện bà Huỳnh Thị Trang Đ về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và được Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời thụ lý vụ án số 148/2021/TLST-DS ngày 07/4/2021, sau đó Tòa án mời các bên tham gia hòa giải thì bà Đ hứa trả nợ cho ngân hàng nhưng đến nay bà Đ không thực hiện lời hứa, và ngân hàng đi khởi kiện.

Do đó, bà C có yêu cầu độc lập, yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2019 giữa bên chuyển nhượng Mai Thị C và bên nhận chuyển nhượng Huỳnh Thị Trang Đ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 trình bày:* Ông T2 có phần đất ruộng liên quan nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A – 478316 hiện nay bà C đã chuyển nhượng cho bà Đ. Về nguồn gốc đất: Đất của ông T2 được thừa hưởng từ cha mẹ, từ năm 1997 ông sử dụng và canh tác cho đến nay không có tranh chấp. Sau khi Ngân hàng khởi kiện bà Đ thì ông T2 mới biết đất của mình nằm trong giấy chứng nhận của bà Đ đang vay thế chấp ở Ngân hàng, đất của ông T2 khoản 04 công tằm lớn, ông T2 yêu cầu cơ quan chức năng có biện pháp xử lý để ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T2 không đồng ý cho Toà án đo đạc phần đất của ông. Ông xin Toà án xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh H, bà Lưu Bích T3 trình bày:* Ông H, bà T3 có phần đất ruộng liên quan nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A – 478316 hiện nay bà C đã chuyển nhượng cho bà Đ. Về nguồn gốc đất: Đất của ông H, bà T3 sang nhượng từ năm 1993, sử dụng và canh tác cho đến nay không có tranh chấp. Khoảng năm 2000 có đi làm sổ đỏ nhưng không được do cơ quan chức năng cho biết đất đang nằm trong sổ đỏ của người khác, nhưng không biết dính vào phần đất của ai.

Sau khi Ngân hàng khởi kiện bà Đ thì ông H, bà T3 mới biết đất của mình nằm trong giấy chứng nhận của bà Đ đang vay thế chấp ở Ngân hàng, đất của ông H, bà T3 khoản 04 công tằm lớn, ông H, bà T3 yêu cầu cơ quan chức năng có biện pháp xử lý để ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H, bà T3 không đồng ý cho Toà án đo đạc phần đất của ông, bà. Ông, bà xin Toà án xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 trình bày:* Ông T2 có phần đất ruộng liên quan nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A – 478316 hiện nay bà C đã chuyển nhượng cho bà Đ. Về nguồn gốc đất: Đất của ông T2 được thừa hưởng từ cha mẹ, từ năm 1997 ông sử dụng và canh tác cho đến nay

không có tranh chấp. Sau khi Ngân hàng khởi kiện bà Đ thì ông T2 mới biết đất của mình nằm trong giấy chứng nhận của bà Đ đang vay thế chấp ở Ngân hàng, đất của ông T2 khoản 04 công tằm lớn, ông T2 yêu cầu cơ quan chức năng có biện pháp xử lý để ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T2 không đồng ý cho Toà án đo đạc phân đất của ông. Ông xin Toà án xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồng Hoàng G trình bày:* Ông G có phần đất ruộng liên quan nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A – 478316 hiện nay bà C đã chuyển nhượng cho bà Đ. Về nguồn gốc đất: Đất của ông G chuyển nhượng của bà Trần Thị K (đã chết) vào năm 1993 ông sử dụng và canh tác cho đến nay không có tranh chấp. Năm 2000 ông có đi làm sổ đỏ, nhưng được cơ quan chức năng cho biết đất mình đang sử dụng nằm trong sổ đỏ của bà C. Năm 2012 ông có khởi kiện tại Toà hành chính – Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau, do chi phí tố tụng tốn kém nên ông rút lại đơn khởi kiện, đất của ông G khoản 10 công tằm lớn, ông G yêu cầu cơ quan chức năng có biện pháp xử lý để ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông G không đồng ý cho Toà án đo đạc phân đất của ông. Ông xin Toà án xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán chủ tọa từ khi thụ lý, đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, đương sự trong vụ án thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1.

Buộc ông Võ Văn T1, bà Huỳnh Thị Trang Đ phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 số tiền là 982.810.170 đồng và tiếp tục trả lãi suất cho đến khi trả xong nợ.

Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp số 19.099.019/2019/HĐBD/NHCT860 ngày 04/07/2019. Trường hợp ông Võ Văn T1, bà Huỳnh Thị Trang Đ không trả hoặc trả không đầy đủ cho Ngân hàng C1 thì ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mại, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Ghi nhận sự tự nguyện thoả thuận của bà Mai Thị C và Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1, bà Mai Thị C trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Mai Thị C, về việc yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2019 giữa bên chuyển nhượng Mai Thị C và bên nhận chuyển nhượng Huỳnh Thị Trang Đ.

Án phí và chi phí tố tụng đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

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 thủ tục tố tụng:

- *Về thẩm quyền*: Ông Võ Văn T1, bà Huỳnh Thị Trang Đ có nơi cư trú tại ấp D, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau; nội dung tranh chấp là hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau theo điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- *Về tố tụng*: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và tại phiên tòa bị đơn vắng mặt. Do đó, Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; xét xử vắng mặt những người liên quan theo quy định.

- *Về việc đưa những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng*: Qua xem xét thẩm định đo đạc tại chỗ phần đất thế chấp thì thực tế diện tích còn lại là 2.710,9m² do bà Mai Thị C đang trực tiếp quản lý, phần diện tích còn lại là đất ruộng và các loại đất khác do bà Mai Thị C, ông Trần Trọng T4, ông Hồng Hoàng G, bà Lưu Bích T3, ông Nguyễn Thanh H, ông Nguyễn Văn T2 đang trực tiếp quản lý sử dụng.

Xét thấy việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của: ông Trần Trọng T4, ông Hồng Hoàng G, bà Lưu Bích T3, ông Nguyễn Thanh H, ông Nguyễn Văn T2 nên Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời đưa những người liên quan vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Về quan hệ tranh chấp*: Tranh chấp giữa nguyên đơn là Ngân hàng V với bị đơn là ông Võ Văn T1, bà Huỳnh Thị Trang Đ. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền gốc, tiền lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký giữa ngân hàng với bị đơn, do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả tiền gốc, tiền lãi theo thỏa thuận, cam kết trong hợp đồng tín dụng. Bị đơn là cá nhân, mục đích vay để tiêu dùng. Căn cứ Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng. Người liên quan bà Mai Thị C có yêu cầu độc lập huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn.

Như vậy tranh chấp được xác định là tranh chấp về hợp đồng tín dụng quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Theo Hợp đồng cho vay số: 19.099.019/2019-HDCV/NHCT860 ngày 05/07/2019: Số tiền vay: 300,000,000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm triệu đồng).

Theo Hợp đồng cho vay hạn mức số: 19.099.023/2019-HDCVHM/NHCT860 ngày 16/07/2019: Số tiền vay: 500.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm triệu đồng).

Tổng cộng dư nợ của hai hợp đồng trên là 800.000.000 đồng.

Ông Võ Văn T1, bà Huỳnh Thị Trang Đ không tiếp tục trả nợ gốc, nợ lãi theo đúng cam kết trong hợp đồng tín dụng là vi phạm hai Hợp đồng tín dụng. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 11/9/2024 ông T1, bà Đ nợ ngân hàng là 982.810.170 đồng (*chín trăm tám mươi hai triệu tám trăm mười nghìn một trăm bảy mươi đồng*). Trong đó số tiền vay 570.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn: 323.215.385 đồng. Do đó, ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Võ Văn T1, bà Huỳnh Thị Trang Đ trả số tiền nêu trên là phù hợp với thỏa thuận của các bên theo hợp đồng tín dụng là có căn cứ theo khoản 2 Điều 91; khoản 2 Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị C thừa nhận theo Hợp đồng cho vay số: 19.099.019/2019-HDCV/NHCT860 ngày 05/07/2019: Số tiền vay: 300,000,000 đồng thì bà C có nhận 200.000.000 đồng trong khoản vay này và có tờ giao kèo kèm theo việc thỏa thuận giữa bà C và bị đơn bà Đ, do đó bà C đồng ý trả số tiền 200.000.000 đồng và lãi suất kèm theo cho phía Ngân hàng và ngân hàng cũng chấp nhận yêu cầu này của bà C, do đó Hội đồng xét xử sẽ xem xét và ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của bà C và Ngân hàng.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp và yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà C:

Hội đồng xét xử nhận thấy, để đảm bảo khoảng vay trên ông Võ Văn T1, bà Huỳnh Thị Trang Đ đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 19.099.019/2019/HĐBD/NHCT860 ngày 04/07/2019 Hồ sơ tài sản: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số A 478316 do UBND huyện T, tỉnh Cà Mau cấp ngày 27/06/1991 và ghi nhận chủ sử dụng mới theo hồ sơ số CN002 ngày 07/06/2019. Chủ sở hữu tài sản: Ông Võ Văn T1 - Bà: Huỳnh Thị Trang Đ: xã K, huyện T, tỉnh Cà

Mau. Địa chỉ tài sản, Sơ đồ thửa đất: Thửa đất số 132, 165, tờ bản đồ số 9. Diện tích đất: 35.840 m². Mục đích sử dụng Đất ở 500 m²: Đất làm vườn: 15,980 m²: Đất cây lúa: 19,360 m². Thời hạn sử dụng: đến ngày 10/15/2063.

Xét thấy hợp đồng thế chấp được lập trên cơ sở tự nguyện, tuân thủ đúng quy định pháp luật, được chứng thực tại Văn phòng công chứng và được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T ngày 05/7/2019 đến nay các đương sự không có tranh chấp ý kiến gì về việc thế chấp, về hợp đồng thế chấp đã ký.

Tuy nhiên, phần đất thế chấp hiện nay phần lớn do Mai Thị C đang quản lý sử dụng, qua làm việc với bà C thì được biết bà C bị nợ xấu nên không vay tiền Ngân hàng được nên nhờ bà Đ đứng ra vay tiền dùm, sau đó hai bên làm tờ giao kèo với bà Huỳnh Thị Trang Đ, nội dung giao kèo: Bà Mai Thị C thống nhất chuyển giao quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp E, xã K cho bà Huỳnh Thị T6 Đài đứng tên tổng diện tích là 35.840m² (với giá không đồng). Bà Huỳnh Thị Trang Đ thực hiện giao dịch tại ngân hàng để vay tiền, chia cho 2 bên để sử dụng vào mục đích gia đình (thế chấp bằng quyền sử dụng đất nói trên). Bà Mai Thị C nhận số tiền vay 200.000.000 đồng từ bà Huỳnh Thị Trang Đ giao lại. Bà C phải đóng lãi ngân hàng đầy đủ theo văn bản bà Đ đã ký thỏa thuận với ngân hàng. Khi hợp đồng vay với ngân hàng kết thúc, thì bà Đ sẽ chuyển giao lại sổ đỏ cho bà C theo như diện tích ban đầu...ngoài ra còn các thỏa thuận khác.

Tại buổi xem xét thẩm định ngày 28/8/2023 Bà Mai Thị C xác định phần đất thế chấp có diện tích 2.710,9m² toàn bộ là đất ruộng, không phần đất vườn, đất thổ cư mặt tiền là không phù hợp với chứng thư thẩm định giá lúc cho vay tiền nên Toà án có tổ chức buổi xem xét thẩm định bổ sung, nhưng bà C không đồng ý cho Toà án thẩm định đo đạc phần đất bà Đ1 quản lý.

Ngay từ đầu bà C đã biết được việc diện tích quyền sử dụng được cấp là nhỏ hơn nhiều so với diện tích bà C được quản lý thực tế, có chồng lán sang phần đất của những người khác nhưng bà C và bà Đ vẫn thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2019 được công chứng, chứng thực tại UBND xã K, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là bà C hoàn toàn tự nguyện, mục đích của việc chuyển nhượng đất này là để vay tiền chia nhau ra chi xài cá nhân, theo bà C trình bày thì bà C nhận 200.000.000 đồng, bà Đ 100.000.000 đồng. Sau đó, vào ngày 16/7/2019 ông Võ Văn T1, bà Huỳnh Thị Trang Đ tiếp tục vay thêm số tiền 500.000.000 đồng, tài sản thế chấp vẫn là phần đất nêu trên, sau khi vay tiền xong

thì ông T1, bà Đ đã đi khỏi địa phương. Do đó khi hậu quả xảy ra có lỗi một phần ở bà C nên bà C phải chịu trách nhiệm trong việc thế chấp tài sản để đảm bảo khoản vay.

Việc chuyển nhượng đất giữa bà C và bà Đ là giả cách nhằm mục đích vay tiền ở Ngân hàng, lẽ ra phải vô hiệu, nhưng Ngân hàng là người thứ 3 ngay tình, theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015: *“Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”*.

Nếu bà Huỳnh Thị Trang Đ, ông Võ Văn T1 có gây thiệt hại về tài sản cho bà Mai Thị C, có cơ sở chứng minh thì bà C có quyền khởi kiện bà Đ, ông T1 ở một vụ kiện khác.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn T2 có 04 công đất tầm lớn, ông Nguyễn Thanh H, bà Lưu Bích T3 có 04 công đất tầm lớn, ông Hồng Hoàng G có 10 công đất tầm lớn nằm trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số A 478316 do UBND huyện T, tỉnh Cà Mau cấp ngày 27/06/1991 là tài sản đang thế chấp Ngân hàng, nhưng ông T2, ông H, bà T3, ông G không cho Toà án tiến hành đo đạc khảo sát cụ thể chồng lấn diện tích, vị trí ra sao nên không thể giải quyết chung trong vụ án này được, nếu sau này việc xử lý tài sản thế chấp có ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T2, ông H, bà T3, ông G thì có quyền khởi kiện ở vụ kiện khác để được xem xét giải quyết.

Do vậy, việc nguyên đơn đề nghị phát mại tại sản thế chấp trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ là phù hợp với thỏa thuận của các bên tại hợp đồng thế chấp cũng như phù hợp với quy định tại khoản 7 Điều 323 Bộ luật dân sự nên được chấp nhận.

Không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà Mai Thị C về việc yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2019 giữa bên chuyển nhượng Mai Thị C và bên nhận chuyển nhượng Huỳnh Thị Trang Đ.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 600.000 đồng, đo đạc là 14.523.000 đồng và định giá tài sản là 7.415.200 đồng, tổng cộng là 22.538.200 đồng đã thực hiện xong. Vì yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Võ Văn T1, bà Huỳnh Thị Trang Đ phải hoàn trả lại cho nguyên đơn toàn bộ chi phí này.

[5] Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí đã dự nộp được nhận lại. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định, người có quyền lợi nghĩa vụ liên bà bà Mai Thị C là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí, nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1 khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các Điều 298, Điều 299, Điều 317, Điều 318; Điều 319, Điều 322, khoản 7 Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 90, khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1.

Buộc ông Võ Văn T1, bà Huỳnh Thị Trang Đ phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 số tiền là 982.810.170 đồng (*chín trăm tám mươi hai triệu tám trăm mười nghìn một trăm bảy mươi đồng*). Trong đó số tiền vay 570.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn: 323.215.385 đồng, lãi quá hạn: 89.594.785 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo ngày 12/9/2024, Khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay.

Ngân hàng C1 phải trả cho ông Võ Văn T1, bà Huỳnh Thị Trang Đ. Giấy tờ về tài sản thế chấp của bà Huỳnh Thị Trang Đ, ông Võ Văn T1 là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 478316 do UBND huyện T, tỉnh cà Mau cấp ngày 27/06/1991 và ghi nhận chủ sử dụng mới theo hồ sơ số CN002 ngày 07/06/2019. Chủ sở hữu tài sản: Ông Võ Văn T1 - Bà: Huỳnh Thị Trang Đ, khi các nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản này đã được thanh toán xong.

Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp số 19.099.019/2019/HĐBD/NHCT860 ngày 04/07/2019. Trường hợp ông Võ Văn T1, bà Huỳnh Thị Trang Đ không trả hoặc trả không đầy đủ cho Ngân hàng C1 thì ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mại, xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 132, 165, tờ bản đồ số 9. Diện tích đất: 35.840 m² đất tọa lạc tại ấp E, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau do bà Huỳnh Thị Trang Đ đứng tên được cấp vào ngày 07/06/2019 để thu hồi nợ.

Ghi nhận sự tự nguyện thoả thuận của bà Mai Thị C và Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1, bà Mai Thị C trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Mai Thị C, về việc yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2019 giữa bên chuyển nhượng Mai Thị C và bên nhận chuyển nhượng Huỳnh Thị Trang Đ.

2. Chi phí tố tụng: Ông Võ Văn T1, bà Huỳnh Thị Trang Đ có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 số tiền 22.538.200 đồng.

3. Về án phí: Bị đơn ông Võ Văn T1, bà Huỳnh Thị Trang Đ phải chịu là 41.484.305 đồng, chưa nộp. Bà Mai Thị C được miễn án phí. Ngân hàng C1 được nhận lại số tiền 23.548.000 đồng theo biên lai thu số 0004655 ngày 12/4/2022, 0005088 ngày 04/6/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

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 thoả 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 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.

4. Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- Phòng KT-NV TAND tỉnh Cà Mau;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Ngô Văn Đen