

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN PHONG ĐIỀN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ
Bản án số: 69/2024/DS-ST

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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 PHONG ĐIỀN, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trần Hồng Tươi**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Tạ Quang Trung**

2. Ông **Lê Văn Phương**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Hồ Thị Loan Anh**, là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện P tham gia phiên tòa: Bà **Lương Thị Mỹ H** - kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 67/2023/TLST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2023 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 sơ thẩm số 1286/2024/QĐST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự.

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần P.

Trụ sở: số D và D L, phường B, quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: ông **Liêu Thái H1**, sinh năm 1979. Có mặt.

Địa chỉ: Tầng A và tầng B, số A, đường H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: Ông **Trần Văn N**, sinh năm 1991. Vắng mặt.

Địa chỉ: ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1981.

2. Bà **Vàng Thị Huyền T**, sinh năm 1980.

Đại diện theo ủy quyền của ông Đ, bà T: Bà **Cao Thanh N1**, sinh năm 1996.

Địa chỉ: A đường C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

3. Ông **Nguyễn Vàng N2**, sinh năm 2001. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

4. Bà **Nguyễn Vàng Thảo Q**, sinh năm 2004. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.
Địa chỉ: khu V, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

5. **Văn phòng C.**

Địa chỉ: I, đường L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Liêu Thái H1 trình bày: Ông Trần Văn N đã ký các Hợp đồng tín dụng số 0167/2020/HĐTD-OCB-CN ngày 16/11/2020 với Ngân hàng TMCP P (O) để vay vốn, chi tiết như sau: Số tiền vay: 760.000.000 (Bằng chữ: Bảy trăm sáu mươi triệu đồng). Mục đích vay: Bù đắp tiền mua Bất động sản tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 42 địa chỉ Khu V, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Thời hạn vay: 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay: Tiền lãi được tính trên cơ sở 1 năm là 365 ngày. Số tiền lãi phải trả = (số dư nợ thực tế tính lãi) x (Số ngày thực tế của kỳ tính lãi) x (Lãi suất (%/năm)) : 365. Lãi suất cho vay trong hạn: Theo thỏa thuận tại Khế ước nhận nợ: Trong 03 tháng đầu: Lãi suất vay 11%/năm. Từ tháng thứ 04 trở đi: áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần (sau đây gọi là Kỳ điều chỉnh lãi suất), kỳ điều chỉnh lãi suất đầu tiên vào ngày 17/02/2021 theo công thức tính lãi suất như sau: Lãi suất cho vay (điều chỉnh) = Lãi suất cơ sở (1) + biên độ lãi suất (2) trong đó: Lãi suất cơ sở (1): là lãi suất cơ sở kỳ hạn 13 tháng theo biểu lãi suất được OCB ban hành từng thời kỳ. Biên độ lãi suất (2): Tối thiểu 4,5%/năm. Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Việc giải ngân được thực hiện thông qua các Khế ước nhận nợ số 0167/2020/KUNN-OCB-CN ngày 17/11/2020 Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên bao gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 42, địa chỉ tại Khu V, Phường C, Quận Ô, Thành phố Cần Thơ thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông Trần Văn N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 696522, sổ vào sổ cấp GCN: CS05865 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố C cấp ngày 25/08/2020. Cập nhật thay đổi chủ sở hữu, sử dụng cho ông Trần Văn N ngày 11/09/2020. Tài sản bảo đảm đã được công chứng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0167/2020/BĐ ngày 16/11/2020 tại Văn phòng C1, Thành phố Cần Thơ và đã được đăng ký thế chấp theo đúng quy định pháp luật. Quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng, ông Trần Văn N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong các Hợp đồng tín dụng số 0167/2020/HĐTD-OCB-CN ngày 16/11/2020 và Khế ước nhận nợ đã được ký kết giữa OCB với ông Trần Văn N. Tổng nghĩa vụ nợ của ông N tại OCB phát sinh theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày 26/7/2023 là 721.741.222 đồng, trong đó nợ gốc là 671.324.000 đồng và nợ lãi là 50.417.222 đồng.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả hết số nợ trên và tiền lãi, phí phát sinh theo hợp đồng tín dụng. Nếu ông N không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi, xử lý tài sản đảm bảo đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0167/2020/BĐ ngày 16/11/2020.

Tại phiên toà, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông Trần Văn N trả cho Ngân hàng TMCP P tổng số nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 0167/2020/HĐTD-OCB-CN ngày 16/11/2020 và khế ước nhận nợ đã được ký kết tạm tính đến ngày 26/09/2024 là 838.534.863 đồng, trong đó nợ gốc là 671.324.000 đồng, nợ lãi là 167.210.863 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết từ ngày 10/12/2022 cho đến khi ông Trần Văn N hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP P.

Nếu ông Trần Văn N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP P được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế kể cả việc kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0167/2020/BĐ ngày 16/11/2020 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng TMCP P theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Đ và bà Vàng Thị Huyền T vì ngân hàng đã thẩm định tài sản khi cho vay đúng quy định.

Ý kiến trình bày của bị đơn ông Trần Văn N: Thống nhất với lời trình bày của đại diện nguyên đơn. Ông N đồng ý còn nợ và đồng ý trả số nợ tính đến ngày 26/7/2023 là 721.741.222 đồng, trong đó nợ gốc là 671.324.000 đồng và nợ lãi là 50.417.222 đồng và đồng ý trả lãi, phí phát sinh đến khi tất toán hợp đồng tín dụng.

Tuy nhiên, trước đây ông Nguyễn Văn Đ và bà Vàng Thị Huyền T có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi phần đất đang thế chấp để nhờ ông N vay vốn ngân hàng. Phần đất có số thửa 99, tờ bản đồ số 42, diện tích 301,5m², đất tọa lạc tại khu V, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CS05865 ngày 25/8/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho ông Nguyễn Văn Đ, đã chỉnh lý sang tên cho ông Trần Văn N ngày 11/9/2020. Ông Đ và bà T đã nhận 300.000.000 đồng trong tổng số tiền vay nêu trên. Nay nguyên đơn yêu cầu thu hồi nợ nên ông N yêu cầu ông Đ, bà T trả 300.000.000 đồng và lãi phát sinh để tất toán ngân hàng. Sau khi trả nợ cho ngân hàng xong tôi sẽ chuyển nhượng lại phần đất trên cho ông Đ, bà T.

Bị đơn đi làm ăn xa nên có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Ý kiến trình bày của ông Nguyễn Văn Đ và bà Vàng Thị Huyền T: Do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên vợ chồng tôi có vay của ông Trần Văn N số tiền 300.000.000 đồng (Vay nhiều lần) với lãi suất thỏa thuận là 1%/tháng. Vợ chồng tôi có đến phòng công

chúng ký hợp đồng vay nhưng không biết đó là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký ông N đưa tôi 50.000.000 đồng. Nay nguyên đơn yêu cầu thu hồi nợ vay nên vợ chồng tôi đồng ý trả 300.000.000 đồng và lãi 1%/tháng như thỏa thuận. Phần nợ còn lại là ông N vay thêm chúng tôi không biết nên yêu cầu ông N trả phần này và lãi suất phát sinh tại Ngân hàng. Tôi yêu cầu ông N chuyển nhượng lại Quyền sử dụng đất số thửa 99, tờ bản đồ số 42, diện tích 301,5m², đất tọa lạc tại khu V, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ cho vợ chồng tôi. Lý do: phần đất này chúng tôi chỉ thế chấp để vay tiền của ông N chứ không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N.

Sau đó, ông Đ và bà T có yêu cầu độc lập, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Trần Văn N tại Văn phòng C ngày 07/9/2020. Ông Đ và bà T trả cho ông N số vay tiền 50.000.000 đồng. Hủy chỉnh lý biến động của Chi nhánh văn phòng Đ1 mặt 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS05865 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C ngày 25/8/2020, sang tên ông Trần Văn N ngày 11/9/2020.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn Đ và bà Vàng Thị Huyền T có đại diện theo ủy quyền bà Cao Thanh N1 giữ nguyên yêu cầu độc lập, không chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16/11/2020 giữa Ngân hàng TMCP P và ông Trần Văn N. Lý do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Trần Văn N là giả tạo để đảm bảo khoản vay và ngân hàng không thẩm định tài sản khi cho vay, không ghi nhận ý kiến của người sử dụng đất nên không phải người thứ ba ngay tình nên yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16/11/2020 ngân hàng TMCP P và ông Trần Văn N.

Ý kiến trình bày của ông N2, bà quyền: Thống nhất ý kiến của ông Đ và bà T.

Ông N2, bà Q có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

Về việc tuân theo tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, thẩm phán, hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ và bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết: Giữa Ngân hàng TMCP P với ông Trần Văn N có thỏa thuận ký các hợp đồng tín dụng với nhau, chỉ có một bên có đăng ký kinh doanh và chỉ có một bên có mục đích lợi nhuận, nên đây là vụ án dân sự tranh chấp về “Hợp đồng tín dụng”. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Trần Văn N là tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố Tụng dân sự.

Tại thời điểm thụ lý vụ án, bị đơn ông Trần Văn N cư trú tại ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền theo quy định tại Điểm a khoản 1 điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố Tụng dân sự.

Đối với một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa, vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt; Đối với bị đơn vắng mặt, nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này theo thủ tục chung.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ hợp đồng tín dụng ngày 16/11/2020 giữa ngân hàng TMCP P và ông Trần Văn N; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16/11/2020 giữa ngân hàng TMCP P và ông Trần Văn N; khế ước nhận nợ ngày 17/11/2020 giữa ngân hàng TMCP P và ông Trần Văn N xác định ông Trần Văn N có thế chấp thửa 99, tờ bản đồ số 42, diện tích 301,5m², đất tọa lạc tại khu V, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ thuộc giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số cấp giấy CS05865 Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 25/8/2020, chỉnh lý sang tên ngày 11/9/2020 để vay số tiền 760.000.000 đồng, thời hạn vay 240 tháng và lãi suất. Ông N thừa nhận có vay tiền ngân hàng TMCP P tính đến ngày 26/7/2023 là 721.741.222 đồng, trong đó nợ gốc 671.324.000 đồng và nợ lãi là 50.417.222 đồng, ông N đồng ý trả lãi, phí phát sinh đến khi tất toán hợp đồng tín dụng đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố Tụng dân sự.

Do đó, yêu cầu của ngân hàng TMCP P buộc ông Trần Văn N trả cho ngân hàng số tiền tính đến ngày 26/9/2024 là 838.534.863 đồng (nợ gốc 671.324.000 đồng và nợ lãi là 167.210.863 đồng) là có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp: Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/9/2020 giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Trần Văn N được công chứng. Nội dung ông Đ chuyển nhượng thửa 99, tờ bản đồ số 42 diện tích 301.5m² (50m² đất ở nông thôn và 251,5m² đất trồng cây lâu năm), giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng. Hợp đồng chỉ có ông Nguyễn Văn Đ ký chuyển nhượng.

Tuy nhiên, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N thì ông Đ đã có vợ là bà Vàng Thị Huyền T (giấy chứng nhận kết hôn số 1153 ngày 30/12/2002 tại Ủy ban nhân dân thị trấn Ô, huyện Ô, tỉnh Cần Thơ (cũ)) nhưng bà T không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là chưa đúng quy định. Mặc khác, bà T không thừa nhận biết việc ông Đ ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N. Ông Đ và bà T không thừa nhận nhờ ông N vay tiền ngân hàng dùm, mà ông Đ chỉ thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N để vay tiền từ ông N, ông Đ và bà T không biết ông Nhân D quyền sử dụng đất của họ để vay ngân hàng.

Về giá chuyển nhượng trong hợp đồng ngày 07/9/2020 là 50.000.000 đồng, nhưng tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất định giá theo ngân hàng thẩm định thửa đất số 99 là 1.026.000.000 đồng, như vậy giá chuyển nhượng này thấp hơn giá đất thực tế rất nhiều. Ngoài ra, tại biên bản định giá tài sản và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/8/2023 thì thửa đất tranh chấp có 01 căn nhà của ông Nguyễn Văn Đ và do ông Đ và bà T đang sử dụng.

Căn cứ vào hợp đồng cam kết ngày 07/09/2020 nội dung ông Trần Văn N có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Nguyễn Văn Đ diện tích 301m², lý do vay số tiền 50.000.000 đồng để làm ăn. Căn cứ các giấy nộp tiền vào tài khoản số 1806205076767 tại ngân hàng A- P của Trần Văn N từ ngày 20/01/2021 đến 20/7/2023 bà Nguyễn Vàng Thảo N2, Vàng Thị Huyền T, Nguyễn Vàng Thảo N2 có chuyển tiền nhiều lần hàng tháng vào tài khoản ngân hàng của ông Trần Văn N. Như vậy, thể hiện vợ con của ông Đ có đóng lãi cho ông N. Từ phân tích trên, chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Trần Văn N là vô hiệu là giả tạo để che giấu cho hợp đồng vay tiền.

Căn cứ tài liệu trong hồ sơ, mặc dù hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16/11/2020 giữa ngân hàng TMCP P và ông Trần Văn N được công chứng và đăng ký đúng quy định, tuy nhiên ngân hàng không cung cấp biên bản thẩm định tài sản là thửa 99, tờ bản đồ số 42 diện tích 301.5m² và không xác định người đang cư trú trên đất trước khi cho ông Trần Văn N vay tiền là sự thiếu trách nhiệm của ngân hàng đối với tài sản đảm bảo khoản vay đã vi phạm pháp luật về xác định tài sản thế chấp nên không phải là người thứ 3 ngay tình do đó hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ngân hàng TMCP P và ông Trần Văn N bị vô hiệu nên yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp nêu trên của ngân hàng không có cơ sở chấp nhận.

[3] *Xét yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Đ và bà Vàng Thị Huyền T:*

Do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ cho ông N là giả tạo để đảm bảo khoản vay nên vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất ngày 07/9/2020 giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Trần Văn N là có căn cứ chấp nhận.

Đối với số tiền vay: ông Đ và bà T không thành thật có khi thừa nhận vay của ông N 300.000.000 đồng, có khi thừa nhận vay của ông N 50.000.000 đồng và hiện tại ông Đ, bà T chỉ đồng ý trả số tiền vay cho ông N là 50.000.000 đồng vì theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/9/2020 ông Đ chỉ nhận số tiền 50.000.000 đồng, tại biên bản hòa giải ngày 09/5/2023 ông Đ thừa nhận số tiền vay 300.000.000 đồng là do số tiền 250.000.000 đồng là thỏa thuận riêng với ông N không liên quan đến vụ án này. Căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/9/2020 ghi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 50.000.000 đồng và hợp đồng cam kết ngày 07/09/2020 ghi số tiền vay là 50.000.000 đồng và ông N cũng không cung cấp văn bản thể hiện ông Đ và bà T nợ ông N số tiền 300.000.000 đồng nên xét thấy ông Đ dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay của ông N số tiền 50.000.000 đồng. Đối với số tiền 250.000.000 đồng sẽ tách thành vụ án khác nếu có yêu cầu.

Về lãi, do các bên không thỏa thuận rõ mức lãi, hàng tháng ông Đ trả lãi cho ông N là 3.000.000 đồng, tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu trừ lãi số tiền đã đóng lãi là 48.000.000 đồng (từ ngày 07/9/2020 đến 07/9/2024). Tuy nhiên, trong đơn yêu cầu độc lập ông Đ và bà T không yêu cầu nội dung này và ông N cũng không yêu cầu ông Đ trả lãi cho số tiền vay từ ngày giao kết hợp đồng đến ngày nguyên đơn khởi kiện. Do đó, nguyên đơn sẽ trả lãi cho bị đơn theo Khoản 2 Điều 468 BLDS thì 10%/năm, thời hạn tính lãi từ ngày phát sinh tranh chấp là 02/8/2023 tạm tính đến ngày 07/9/2024 số tiền lãi là $50.000.000 \text{ đồng} \times 1.66\%/\text{tháng} \times 13 \text{ tháng} = 10.790.000 \text{ đồng}$ lãi. Như vậy, ông Đ và bà H2 phải trả cho ông N số tiền vốn 50.000.000 đồng và lãi tạm tính đến ngày 07/9/2024 là 10.790.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[4] Về ý kiến phát biểu nhận xét của Kiểm sát viên việc chấp hành bộ luật Tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án, các đương sự là có căn cứ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về đề nghị nội dung giải quyết vụ án của Kiểm sát viên là có căn cứ

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải nộp án phí theo quy định của pháp luật, những phần phải thực hiện nghĩa vụ và không được chấp nhận yêu cầu theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chi phí đo đạc, định giá là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) bị đơn ông Trần Văn N phải chịu. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng 10.000.000 đồng nên bị đơn ông N có nghĩa vụ trả lại nguyên đơn số tiền trên.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được thực hiện theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, khoản 9 Điều 94 BLTTDS; Điều 609, Điều 611, Điều 612, Điều 613; Điều 623; Điều 649; điểm b khoản 1 Điều 650, Điều 651, Điều 652 Bộ luật dân sự 2015 BLDS năm 2005; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP P.

Buộc ông Trần Văn N trả cho ngân hàng số tiền tính đến ngày 26/9/2024 838.534.863 đồng, trong đó nợ gốc là 671.324.000 đồng, nợ lãi là 167.210.863 đồng.

Kể từ ngày 27/9/2024, ông N còn phải trả lãi phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng số 0167/2020/HĐTD-OCB-CN ngày 16/11/2020 đến khi thanh toán xong nợ gốc.

Không đồng ý yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của nguyên đơn theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16/11/2020 giữa ông Trần Văn N và ngân hàng TMCP P.

2/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Đ và bà Vàng Thị Huyền T.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 07/9/2020 giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Trần Văn N.

Hủy chỉnh lý biến động của Chi nhánh văn phòng Đ1 mặt 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS05865 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C ngày 25/8/2020, sang tên ông Trần Văn N ngày 11/9/2020 . Ông Nguyễn Văn Đ có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 99, tờ bản đồ số 42 diện tích 301.5m² cho ông Nguyễn Văn Đ.

Ông Đ và bà T trả cho ông N số tiền vốn 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) và lãi tạm tính đến ngày 07/9/2024 là 10.790.000 đồng (Mười triệu bảy trăm chín mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3/ Án phí: Ông Trần Văn N phải chịu 37.456.000 đồng (Ba mươi bảy triệu bốn trăm năm mươi sáu nghìn đồng). Ông Nguyễn Văn Đ và bà Vàng Thị Huyền T phải chịu 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng). Nguyên đơn Ngân hàng TMCP P được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo phiếu thu số 0007840 ngày 27/3/2023 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ là 17.594.000 đồng (Mười bảy triệu năm trăm chín mươi tư nghìn đồng).

4/ Chi phí tố tụng: Buộc bị đơn ông Trần Văn N trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP P số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014)/.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- VKSND H. Phong Điền ;
- THA H. Phong Điền;
- Lưu HS (2b).

Trần Hồng Tươi