

Bản án số: 340/2024/DS-ST

Ngày 30-9-2024

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng;
Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất;
hợp đồng vay tài sản

**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 Trần Văn Len
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Duyên Văn Hiền
Ông Lê Thanh Hiện

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời: Bà Trần Hồng Cẩm – Kiểm sát viên.

Ngày 30 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: 837/2023/TLST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất; hợp đồng vay tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 281/2024/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

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

Địa chỉ: Số A L, phường T, quận C, thành phố Hà Nội.

- Bị đơn: 1. Ông Nguyễn Văn G, Sinh năm 1978 (vắng mặt)

2. Bà Danh Thị L, Sinh năm 1978 (vắng mặt)

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

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Ngô Anh V, sinh năm 1985 (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1989 (có mặt)

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

3. Bà Nguyễn Thị Thu V1, sinh năm 1963 (có mặt)

4. Bà Kha Thu T2, sinh năm 1989 (có mặt)

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

5. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1951 (xin vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 02/11/2020, Ngân hàng TMCP Q (Ngân hàng) và ông Nguyễn Văn G, bà Danh Thị L đã cùng ký kết Hợp đồng cho vay số 164504.20.751.8433685.TD, tổng số tiền vay 500.000.000 đồng.

Ngày 19/8/2021 ông Nguyễn Văn G còn yêu cầu Ngân hàng phát hành thẻ tín dụng quốc tế với hạn mức 300.000.000 đồng.

Tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng của ông Nguyễn Văn G, bà Danh Thị L1 bao gồm:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 0428, 0434, tờ bản đồ số 12, tổng diện tích 6.050m², tại Xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau, Giấy chung nhận quyền sử dụng đất số E0127556, số vào sổ cấp GCN: 19930.QSDD do UBND huyện T, tỉnh Cà Mau cấp ngày 26/02/1996, cập nhật thay đổi người sử dụng ngày 22/07/2020 ông Nguyễn Văn G.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 531, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.575,9m², tại ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX925179, số vào sổ cấp GCN: CS01208 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 23/9/2020 do ông Nguyễn Văn G đứng tên.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 539, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.950m², tại ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX925180, số vào sổ cấp GCN: CS01209 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 23/9/2020 do ông Nguyễn Văn G đứng tên.

Tài sản 4: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 533, Tờ bản đồ số 7, diện tích 6.109,4m², tại ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX925325, số vào sổ cấp GCN: C501230 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 07/10/2020 do ông Nguyễn Văn G đứng tên.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông G, bà L vi phạm hợp đồng tín dụng không đóng lãi đúng hạn. Ngân hàng yêu cầu ông G, bà L thanh toán tiền vay tạm tính đến ngày 26/9/2024 là 981.056.578 đồng (Trong đó nợ gốc 380.960.000 đồng, nợ lãi, phí 141.317.295 đồng và nợ thẻ tín dụng quốc tế 458.779.283 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 27/9/2024 đến khi tất toán hết khoảng nợ vay theo hợp đồng tín dụng, nợ thẻ tín dụng các bên đã ký kết. Trường hợp ông G, bà L không thanh toán đầy đủ các khoảng nợ yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ.

Ông Nguyễn Văn G, bà Danh Thị L đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng không có mặt cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bà Nguyễn Thị Thu V1 có đơn yêu cầu độc lập, bà V1 trình bày:

Ngày 09/10/2021 (nhằm ngày 04/9/2021 âm lịch) bà có nhận cầm cố 10 công đất ruộng tại các thửa 428 tờ bản đồ số 12 diện tích 4.550m²; Thửa số 533 tờ bản đồ số 7 diện tích 6.109,4m²; thửa số 539 tờ bản đồ số 7 diện tích 1.950m²; thửa số 531 tờ bản đồ số 7 diện tích 1.575,9m² phần đất tọa lạc tại ấp C, xã K, Trần Văn T3, Cà Mau của ông Nguyễn Văn G và bà Danh Thị L, số vàng cầm cố là 12 lượng vàng 24k, không thời hạn, khi nào ông G bà L có vàng chuộc lúc nào cũng được, khi cố đất cho bà có làm hợp đồng cầm cố đất nông nghiệp có xác nhận của chính quyền địa phương và người chứng kiến do bà và con bà Kha Thu T2 đứng tên cố đất. Phần đất này hiện nay bà và chị T2 đang quản lý sử dụng.

Cuối năm 2021 bà có cho bà L mượn 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), không có làm biên nhận nhưng có sự chứng kiến của anh chị em trong gia đình (chị và mẹ ruột của ông G).

Bà yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng cầm cố đất ngày 09/10/2021 vô hiệu, buộc ông Nguyễn Văn G và bà Danh Thị L có trách nhiệm trả lại bà 1 lượng vàng 24k và 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) tiền mượn.

Bà Kha Thu T2 trình bày: Bà thống nhất với ý kiến trình bày của bà V1, bà đồng ý để bà V1 đứng đơn khởi kiện yêu cầu ông G, bà L trả vàng cầm cố đất và tiền mượn.

Ông Ngô Anh V, bà Nguyễn Thị T1 có đơn yêu cầu độc lập cùng trình bày: Ngày 20/12/2021 ông Nguyễn Văn G, bà Danh Thị L có chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà phần đất thổ cư diện tích 300m² và đất vườn có diện tích 1.200m² cùng căn nhà trên phần đất chuyển nhượng, đất tại ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng, vợ chồng ông bà chưa quản lý đất và nhà chuyển nhượng. Thời điểm ông bà chuyển nhượng nhà và đất của vợ chồng ông G, bà L thì ông bà đã biết ông G, bà L thế chấp vay tiền Ngân hàng. Ông bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông bà với ông G, bà L vô hiệu, yêu cầu ông G, bà L trả số tiền 250.000.000 đồng, ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả câu hợp đồng vô hiệu trường hợp có tranh chấp ông bà khởi kiện thành vụ kiện khác.

Bà Nguyễn Thị N trình bày: Hiện tại bà đang quản lý sử dụng căn nhà của con bà Nguyễn Văn G, Danh Thị L, trong vụ án này bà không có yêu cầu gì khác, do điều kiện đi lại khó khăn bà đề nghị Tòa án tiến hành các thủ tục tố tụng vắng mặt bà, đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bà ở các phiên Tòa sơ thẩm và phúc thẩm nếu có.

Phần tranh luận:

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông G, bà L thanh toán tiền vay tạm tính đến ngày 26/9/2024 là 981.056.578 đồng (Trong đó nợ gốc 380.960.000 đồng, nợ lãi, phí 141.317.295 đồng và nợ thẻ tín dụng quốc tế 458.779.283 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 27/9/2024 đến khi tắt toán hết khoảng nợ vay theo hợp đồng tín dụng, nợ thẻ tín dụng các bên đã ký kết. Trường hợp ông G, bà L không thanh toán đầy đủ các khoảng nợ yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ.

Bà V1, bà T2, ông V, bà T1 không có ý kiến trình bày tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với các đương sự ông Nguyễn Văn G, bà Danh Thị L không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án là không thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối bị đơn thanh toán tiền vay là 981.056.578 đồng (Trong đó nợ theo hợp đồng tín dụng 522.277.295 đồng (tạm tính đến ngày 26/9/2024) và thẻ tín dụng 458.779.283 đồng (tạm tính đến ngày 28/9/2024)) và tiền lãi phát sinh từ ngày 27/9/2024 đối với khoản nợ gốc theo hợp đồng tín dụng và tiền lãi phát sinh từ ngày 29/9/2024 đối với khoản nợ thẻ tín dụng cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ theo hợp đồng tín dụng và hợp đồng mở thẻ tín dụng các bên đã ký kết.

Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp giữa ông G đã ký thế chấp với Ngân hàng.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thu V1 đối với ông Nguyễn Văn G, bà Danh Thị L. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 09/10/2021 giữa bà Nguyễn Thị Thu V1, bà Kha Thu T2 với ông Nguyễn Văn G, bà Danh Thị L vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn G, bà Danh Thị L trả cho bà Nguyễn Thị Thu V1 12 lượng (120 chỉ) vàng 24k và 300.000.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Ngô Anh V, bà Nguyễn Thị T1 đối với ông Nguyễn Văn G, bà Danh Thị L. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Anh V, bà Nguyễn Thị T1 với ông Nguyễn Văn G, bà Danh Thị L ngày 20/12/2021 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn G, bà Danh Thị L trả cho ông Ngô Anh V, bà Nguyễn Thị T1 250.000.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn G, bà Danh Thị L và người đang quản lý đất là bà Nguyễn Thị Thu V1, bà Kha Thu T2 giao phần đất tại các thửa 428 tờ bản đồ số 12 diện tích 4.550m²; Thửa số 533 tờ bản đồ số 7 diện tích 6.109,4m²; thửa số 539 tờ bản đồ số 7 diện tích 1.950m²; thửa số 531 tờ bản đồ số 7 diện tích 1.575,9m² đất tại ấp C, xã K, T, tỉnh Cà Mau cho Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản để Ngân hàng thu hồi nợ.

Buộc bà ông Nguyễn Văn G, bà Danh Thị L và người đang quản lý đất bà Nguyễn Thị N giao phần đất tại thửa số 434 tờ bản đồ số 12 diện tích 1.500m² đất tại ấp C, xã K, T, tỉnh Cà Mau cho Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản để Ngân hàng thu hồi nợ.

Án phí, 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, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, qua kết quả tranh luận công khai tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện tài liệu, chứng cứ, phần tranh luận, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Xét về thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q khởi kiện ông Nguyễn Văn G, bà Danh Thị L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố

quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và trả tiền vay, bị đơn có nơi cư trú tại huyện T, do đó xác định mối quan hệ pháp luật giữa các đương sự là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vắng mặt đương sự: Các đương sự ông Nguyễn Văn G, bà Danh Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, bà Nguyễn Thị N xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên là đúng theo quy định.

[2] Nội dung: Theo đại diện ủy quyền nguyên đơn trình bày ông Nguyễn Văn G, bà Danh Thị L ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng vay số tiền 500.000.000 đồng theo hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 164504.20.751.8433685.TD ngày 02/11/2020, mục đích vay là tiêu dùng mua sắm vật dụng gia đình, thời hạn vay 84 tháng, ngày giải ngân ngày 03/11/2020 và thời hạn đến hạn 03/11/2027, lãi suất theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết và ông G yêu cầu Ngân hàng phát hành thẻ tín dụng quốc tế ngày 19/8/2021.

Để đảm bảo cho khoản vay và mọi nghĩa vụ tài chính của bà L, ông G đối với Ngân hàng thì ông G có thỏa thuận ký hợp đồng thế chấp số 164522.20.751.8433685.BĐ ngày 02/11/2020 để thế chấp tài sản bảo đảm các khoản vay của ông G, bà L cụ thể:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 0428, 0434, tờ bản đồ số 12, tổng diện tích 6.050m², tại Xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau, Giấy chung nhận quyền sử dụng đất số E0127556, số vào sổ cấp GCN: 19930.QSDD do UBND huyện T, tỉnh Cà Mau cấp ngày 26/02/1996, cập nhật thay đổi người sử dụng ngày 22/07/2020 ông Nguyễn Văn G.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 531, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.575,9m², tại ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX925179, số vào sổ cấp GCN: CS01208 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 23/9/2020 do ông Nguyễn Văn G đứng tên.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 539, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.950m², tại ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX925180, số vào sổ cấp GCN: CS01209 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 23/9/2020 do ông Nguyễn Văn G đứng tên.

Tài sản 4: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 533, Tờ bản đồ số 7, diện tích 6.109,4m², tại ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX925325, số vào sổ cấp GCN: C501230 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 07/10/2020 do ông Nguyễn Văn G đứng tên.

[3] Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông G, bà L vi phạm hợp đồng tín dụng

và thẻ tín dụng không đóng lãi đúng hạn. Ngân hàng yêu cầu ông G, bà L thanh toán tiền vay theo hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày 26/9/2024 là 522.277.295 đồng (Trong đó nợ gốc 380.960.000 đồng, nợ lãi, phí 141.317.295 đồng) và nợ thẻ tín dụng quốc tế tạm tính đến ngày 28/9/2024 là 458.779.283 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 27/9/2024 đến khi tất toán hết khoảng nợ vay theo hợp đồng tín dụng, nợ thẻ tín dụng các bên đã ký kết (tính từ ngày 29/9/2024). Trường hợp ông G, bà L không thanh toán đầy đủ các khoản nợ yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ.

Ông Nguyễn Văn G, bà Danh Thị L đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng không có mặt cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4]. Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, Hội đồng xét xử nhận định: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ xác định ông G, bà L có vay vốn tín dụng của Ngân hàng tổng số tiền vay 500.000.000 đồng và mở thẻ tín dụng hạn mức 300.000.000 đồng là thực tế có xảy ra. Do ông G, bà L vi phạm hợp đồng tín dụng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông G, bà L trả khoảng nợ trên là có căn cứ.

[5] Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 164522.20.751.8433685.BĐ ngày 02/11/2020 giữa ông G với Ngân hàng để bảo đảm các khoản vay và nghĩa vụ tài chính khác của ông G, bà L cụ thể: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 0428, 0434, tờ bản đồ số 12, tổng diện tích 6.050m², tại Xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E0127556, số vào sổ cấp GCN: 19930.QSDD do UBND huyện T, tỉnh Cà Mau cấp ngày 26/02/1996, cập nhật thay đổi người sử dụng ngày 22/07/2020 ông Nguyễn Văn G; Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 531, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.575,9m², tại ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX925179, số vào sổ cấp GCN: CS01208 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 23/9/2020 do ông Nguyễn Văn G đứng tên; Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 539, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.950m², tại ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX925180, số vào sổ cấp GCN: CS01209 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 23/9/2020 do ông Nguyễn Văn G đứng tên; Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 533, Tờ bản đồ số 7, diện tích 6.109,4m², tại ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX925325, số vào sổ cấp GCN: C501230 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 07/10/2020 do ông Nguyễn Văn G đứng tên. Hội đồng xét xử thấy rằng việc thế chấp có đăng ký thế chấp đúng theo quy định của pháp luật nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực, tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp.

[6] Xét yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T1, ông Ngô Anh V yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông G, bà L vô hiệu, buộc ông G, bà L trả cho ông bà số tiền 250.000.000 đồng, không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Hội đồng xét xử thấy rằng ngày 20/12/2021 giữa vợ chồng ông V, bà T1 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông G, bà L phần đất thổ cư có diện tích 300m² và đất vườn có diện tích 1.200m² giá chuyển nhượng 250.000.000

đồng hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã K, sau khi chuyển nhượng thì ông V, bà T1 đã giao tiền cho ông G, bà L, tuy nhiên ông V, bà T1 chưa nhận đất và nhà. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông V, bà T1 và ông G, bà L thấy rằng phần đất ông G, bà L chuyển nhượng cho ông V, bà T1 thì ông G đã thế chấp Ngân hàng để vay tiền theo hợp đồng thế chấp ngày 02/11/2020. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông V, bà T1 với ông G, bà L ngày 20/11/2021 vô hiệu, buộc ông G, bà L phải trả cho ông V, bà T1 số tiền chuyển nhượng 250.000.000 đồng, do ông V, bà T1 không quản lý nhà và đất nên không buộc ông V, bà T1 trả lại nhà và đất cho ông G, bà L. Ông V, bà T1 không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, trường hợp sau này các đương sự phát sinh tranh chấp có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác.

[7] Xét yêu cầu độc lập của bà V1, theo bà V1 xác định ngày ngày 09/10/2021 (nhằm ngày 04/9/2021 âm lịch) bà có nhận cầm cố 10 công đất ruộng tại các thửa 428 tờ bản đồ số 12 diện tích 4.550m²; Thửa số 533 tờ bản đồ số 7 diện tích 6.109,4m²; thửa số 539 tờ bản đồ số 7 diện tích 1.950m²; thửa số 531 tờ bản đồ số 7 diện tích 1.575,9m² phần đất tọa lạc tại ấp C, xã K, T, tỉnh Cà Mau của ông Nguyễn Văn G và bà Danh Thị L, số vàng cầm cố là 12 lượng vàng 24k, không thời hạn, hai bên có lập hợp đồng cầm cố. Cuối năm 2021 bà có cho bà L mượn 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), không có làm biên nhận nhưng có sự chứng kiến của chị và mẹ của ông G. Bà yêu cầu tuyên hợp đồng cầm cố đất vô hiệu, buộc ông Nguyễn Văn G và bà Danh Thị L có trách nhiệm trả lại tôi 12 cây vàng 24k và 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) tiền mượn, thấy rằng việc bà V1 có cầm cố đất của ông G, bà L thực tế có xảy ra, các bên có lập hợp đồng cầm cố có xác nhận của Trưởng ấp C, số tiền cầm cố 12 lượng vàng 24k. Hội đồng xét xử thấy rằng việc ông G, bà L cầm cố đất cho bà V1 phần đất đã thế chấp Ngân hàng, mặt khác việc các bên cầm cố là vi phạm Luật đất đai do đó hợp đồng cầm cố đất giữa ông G, bà L với bà V1, chị T2 vô hiệu, buộc ông G, bà L trả cho bà V1 12 lượng vàng 24k, bà V1 và chị T2 đồng ý giao lại phần đất đã cầm cố ông G, bà L để Ngân hàng xử lý phát mãi thu hồi nợ.

Đối với số tiền bà V1 xác định cuối năm 2021 có cho ông G, bà L mượn 300.000.000 đồng có chứng kiến của bà N, bà M là người thân trong gia đình ông G, bà L, việc cho vay không làm biên nhận là do mối quan hệ thân tộc. Tòa án tiến hành ghi lời khai của bà N, bà M thì xác định có việc bà V1 cho ông G, bà L mượn 300.000.000 đồng thời điểm bà V1 đưa tiền cho ông G, bà L có các bà chứng kiến. Hội đồng xét xử thấy rằng việc bà V1 cho ông G, bà L mượn 300.000.000 đồng tuy không làm biên nhận nhưng việc đưa tiền có sự chứng kiến của bà N, bà M là người thân của ông G, bà L, do đó bà V1 xác định có cho vợ chồng ông G mượn 300.000.000 đồng và yêu cầu trả số tiền này là có căn cứ.

Phát biểu Kiểm sát viên tại phiên tòa có căn cứ được chấp nhận.

[8] Về án phí có giá ngạch, chi phí tố tụng:

Chi phí tố tụng buộc ông Nguyễn Văn G, bà Danh Thị L phải chịu 800.000 đồng, Ngân hàng đã tạm ứng trước, buộc ông G, bà L phải trả lại cho Ngân hàng số tiền 800.000 đồng.

Án phí có giá ngạch: Ngân hàng không phải chịu án phí sơ thẩm, Ngân hàng được nhận lại tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số tiền 18.109.000 đồng, bà V1 thuộc trường hợp miễn án phí không dự nộp, Ông Ngô Anh V, bà Nguyễn Thị T1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí 6.250.000 đồng. Ông Nguyễn Văn G, bà Danh Thị L phải chịu án phí 81.869.000 đồng (làm tròn) (Trên tổng số tiền phải chịu án phí 2.493.456.578 đồng; Giá vàng 8.020.000 đồng/chi).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, 123, 131, 317, 318, 319, 323, 325, 463, 466 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai năm 2013 (Điều 27 Luật đất đai năm 2024); Điều 12 Luật Ngân hàng, Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 của ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đối với ông Nguyễn Văn G, bà Danh Thị L. Buộc ông Nguyễn Văn G, bà Danh Thị L phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q tổng số tiền là 981.056.578 đồng (Trong đó nợ theo hợp đồng tín dụng 522.277.295 đồng (tạm tính đến ngày 26/9/2024) và thẻ tín dụng 458.779.283 đồng (tạm tính đến ngày 28/9/2024)) và tiền lãi phát sinh từ ngày 27/9/2024 đối với khoản nợ gốc theo hợp đồng tín dụng và tiền lãi phát sinh từ ngày 29/9/2024 đối với khoản nợ thẻ tín dụng cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ theo hợp đồng tín dụng và hợp đồng mở thẻ tín dụng các bên đã ký kết.

Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp số 164522.20.751.8433685.BĐ do ông Nguyễn Văn G ký kết với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q ngày 02/11/2020 để đảm bảo việc thi hành án đối với các khoản vay tín dụng, nghĩa vụ tài chính khác của ông Nguyễn Văn G và bà Danh Thị L đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thu V1 đối với ông Nguyễn Văn G, bà Danh Thị L. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 09/10/2021 giữa bà Nguyễn Thị Thu V1, bà Kha Thu T2 với ông Nguyễn Văn G, bà Danh Thị L vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn G, bà Danh Thị L trả cho bà Nguyễn Thị Thu V1 12 lượng (120 chi) vàng 24k và 300.000.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Ngô Anh V, bà Nguyễn Thị T1 đối với ông Nguyễn Văn G, bà Danh Thị L. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Anh V, bà Nguyễn Thị T1 với ông Nguyễn Văn G, bà Danh Thị L ngày 20/12/2021 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn G, bà Danh Thị L trả cho ông Ngô Anh V, bà Nguyễn Thị T1 250.000.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn G, bà Danh Thị L và người đang quản lý đất là bà Nguyễn Thị Thu V1, bà Kha Thu T2 giao phần đất tại các thửa 428 tờ bản đồ số 12 diện tích 4.550m²; Thửa số 533 tờ bản đồ số 7 diện tích 6.109,4m²; thửa số 539 tờ bản đồ số 7 diện tích 1.950m²; thửa số 531 tờ bản đồ số 7 diện tích 1.575,9m² đất tại ấp C, xã K, T,

tỉnh Cà Mau cho Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản để Ngân hàng thu hồi nợ.

Buộc bà ông Nguyễn Văn G, bà Danh Thị L và người đang quản lý đất bà Nguyễn Thị N giao phần đất tại thửa số 434 tờ bản đồ số 12 diện tích 1.500m² đất tại ấp C, xã K, T, tỉnh Cà Mau cho Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản để Ngân hàng thu hồi nợ.

2. Chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng buộc ông Nguyễn Văn G, bà Danh Thị L phải chịu 800.000 đồng. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đã tạm ứng trước, buộc ông G, bà L phải trả lại cho Ngân hàng 800.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người bị thi hành án không thi hành xong khoản tiền phải thi hành án thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

Án phí sơ thẩm có giá ngạch: Ngày 16/10/2023 Ngân hàng TMCP Q tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số tiền 18.109.000 đồng biên lai thu số 0004836 và ngày 17/4/2024 ông Ngô Anh V, bà Nguyễn Thị T1 tạm ứng án phí, lệ phí số tiền 6.250.000 đồng biên lai thu số 0004889 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được nhận lại.

Ông Nguyễn Văn G, bà Danh Thị L phải chịu án phí sơ thẩm là 81.869.000 đồng (chưa nộp).

3. Án xử sơ thẩm, đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết; Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo luật định.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định Điều 2 Luật 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.

Nơi nhận:

- VKSND H. Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS H. Trần Văn Thời;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Văn Len

