

Bản án số: 508/2024/DSPT

Ngày: 05/12/2024

V/v: T/C Hợp đồng tín dụng;

Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng

QSD đất; Hủy văn bản thỏa thuận;

Hủy hợp đồng thế chấp QSD đất;

Hợp đồng vay tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thị Hồng Dung**

- Các thẩm phán: Ông **Phạm Văn Bình**

Bà **Trần Thị Thanh Giang**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lê Văn Ban** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà **Đỗ Thị Hồng Nhi** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27/11 và 05 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 252/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng; Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; Hủy văn bản thỏa thuận; Hủy hợp đồng thế chấp QSD đất; Hợp đồng vay tài sản*”. theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 77/2024/QĐXX-PT ngày 23 tháng 10 năm 2024.

Do Bản án sơ thẩm số 53/2024/DSST ngày 31/5/2024 của TAND quận Bình Thủy có kháng cáo, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP Q2 (Q2)**.

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

Người đại diện theo pháp luật: ông **Lưu Trung T** – Chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị. Công ty TNHH Q3 và Khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP Q2 (MBAMC). (gọi tắt là Ngân hàng Q2).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông **Trần Quyết T1** và bà **Phạm Thị Vũ L** (ông T1 có mặt).

Địa chỉ: Tầng C, Tòa nhà G, V, Phường T, quận N, thành phố Cần Thơ là

người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Theo Văn bản ủy quyền ngày 27/11/2024).

* Bị đơn: Anh **Phan Thanh T2**, sinh năm 1992 và chị **Nguyễn Phương K**, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: số A, khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Nguyễn Thị L1**, sinh năm 1964 (có mặt).
2. Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1964 (chết).
3. Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1965.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Bà **Nguyễn Thị L1**, sinh năm 1964 - theo giấy ủy quyền ngày 22/12/2022 (có mặt).

4. Ông **Trần Văn Q**, sinh năm 1969.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q: Bà **Nguyễn Thị L1**, sinh năm 1964 - theo giấy ủy quyền ngày 22/12/2022 (có mặt).

5. Bà **Nguyễn Thị Y**, sinh năm 1968 (có mặt).
6. Ông **Trần Quốc N1**, sinh năm 1968.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N1: Bà **Nguyễn Thị Y**, sinh năm 1968 - giấy ủy quyền ngày 24/11/2022 (có mặt)

7. Chị **Nguyễn Thị Huỳnh N2**, sinh năm 1994 (có mặt).

Các người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cùng địa chỉ: B ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ.

8. **Văn phòng C1.**

Địa chỉ: C đường N, KDC E, Khu vực T, Phường P, Quận C, Cần Thơ (Yêu cầu xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: Ngân hàng TMCP Q2 (Q2).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện đề ngày 09/8/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Đối với hợp đồng tín dụng theo Hợp đồng vay số: 188646.20.455.7037773.TD ngày 27/11/2020, được ký giữa nguyên đơn và bị đơn. Nay nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tính đến ngày 28/5/2024 anh T2 và chị K còn nợ gốc và lãi: 2.170.261.643 đồng, trong đó nợ gốc 1.600.000.000 đồng, nợ lãi 30.246.575 đồng, lãi trên gốc quá hạn 530.663.015 đồng, lãi chậm trả lãi 9.352.053 đồng. Về thẻ tín dụng:

216.787.762 đồng, trong đó hạn mức 100.000.000 đồng, lãi 116.787.762 đồng. Và tiền lãi phát sinh cho đến khi thanh toán hết nợ.

Tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp QSD đất số: 188657.20.455.7037773.BĐ là Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số **CL 461069**, số vào sổ cấp GCN: CS04616 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 23/01/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 03/11/2020 theo thửa đất số 1604, tờ bản đồ số 12, diện tích 431m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, Mục đích sử dụng: 185.7m² loại đất ONT + 245.3m² đất CLN, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ. Ngân hàng TMCP Q2 (Q2) có tiến hành thẩm định tài sản tuy nhiên không có làm việc với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang ở trên đất.

Trường hợp bị đơn không thanh toán đủ số nợ cho ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp là QSD đất tại thửa 1604, tờ bản đồ số 12, diện tích 431m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, Mục đích sử dụng: 185.7m² loại đất ONT + 245.3m² đất CLN, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 461069, số vào sổ cấp GCN: CS04616 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 23/01/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 03/11/2020 cho ngân hàng Q2 để thu hồi nợ.

* *Bị đơn*: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án đều vắng mặt không lý do.

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

- Bà L1, ông M, bà N, ông Q, bà Y, ông N1, chị N2 thống nhất trình bày:

Không đồng ý yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là QSD đất tại thửa 1604, tờ bản đồ số 12, diện tích 431m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: 185.7m² loại đất ONT + 245.3m² đất CLN, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 461069, số vào sổ cấp GCN: CS04616 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 23/01/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 03/11/2020.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 15/10/2020 tại Văn phòng C1, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD bà Trương Thị T3, sinh năm 1937 ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Huỳnh N2, sinh năm 1994 bán cho anh Phan Thanh T2, sinh năm 1992 đối với thửa 1604, tờ bản đồ số 12, diện tích 431m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: 185.7m² loại đất ONT + 245.3m² đất CLN, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL

461069, số vào sổ cấp GCN: CS04616 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 23/01/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 03/11/2020. Giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng.

Cùng ngày chị Nguyễn Thị Huỳnh N2, sinh năm 1994 (Bên A) và anh Phan Thanh T2, sinh năm 1992 (Bên B) có lập văn bản thỏa thuận ngày **15/10/2020** tại Văn phòng C1, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung có nhận chuyển nhượng thửa 1604, tờ bản đồ số 12, diện tích 431m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, Mục đích sử dụng: 185.7m² loại đất ONT + 245.3m² đất CLN, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 461069, số vào sổ cấp GCN: CS04616 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 23/01/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 03/11/2020. Nội dung thỏa thuận: *Bên B đưa cho bên A số tiền 200.000.000 đồng. Bên B cho bên A được mua lại tài sản đã chuyển nhượng đối với thửa đất trên trong hạn 24 tháng, kể từ ngày Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng viên chứng nhận tại Văn phòng C1, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD. Giá mua lại tài sản 200.000.000 đồng. Bên B có hỗ trợ cho bên A vay ngân hàng. Đồng thời, bên A phải trả lãi suất hàng tháng cho bên B trong thời hạn 24 tháng lãi suất theo quy định ngân hàng N5, bên A đóng cho bên B vào đầu tháng. Trường hợp gần đến hạn mà bên A không đủ khả năng mua lại QSD đất trên thì bên A phải thông báo cho bên B được biết trước 01 tháng, hai bên cùng nhau gia hạn thêm thời gian thỏa thuận.*

Ngày 16/10/2020 chị Nguyễn Thị Huỳnh N2, sinh năm 1994 (Bên A) và anh Phan Thanh T2, sinh năm 1992 (Bên B) có lập văn bản sửa đổi, bổ sung văn thỏa thuận số 892 và Hợp đồng chuyển nhượng số 890, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên chứng nhận tại Văn phòng C1 ngày 15/10/2020. Nội dung thỏa thuận: Bên B đưa cho bên A số tiền 200.000.000 đồng. Bên B cho bên A được mua lại tài sản đã chuyển nhượng đối với thửa đất trên trong hạn 24 tháng, kể từ ngày Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng viên chứng nhận tại Văn phòng C1, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD. Nội dung thỏa thuận: Ngày **15/10/2020** bên B có đưa cho bên A 200.000.000 đồng. Hôm nay 16/10/2020 bên B đưa thêm cho bên A 300.000.000 đồng. **Tổng số tiền bên B đã đưa cho bên A là 500.000.000 đồng.** Bên B đồng ý cho bên A được mua lại tài sản đã chuyển nhượng trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng viên chứng nhận tại Văn phòng C1, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD. Giá mua lại tài sản là

500.000.000 đồng, bên B có hỗ trợ cho bên A vay ngân hàng. Đồng thời, bên A phải trả lãi suất hàng tháng cho bên B trong thời hạn 24 tháng lãi suất theo quy định ngân hàng N5, bên A đóng cho bên B vào đầu tháng. Trường hợp gần đến hạn mà bên A không đủ khả năng mua lại QSD đất trên thì bên A phải thông báo cho bên B được biết trước 01 tháng, hai bên cùng nhau gia hạn thêm thời gian thỏa thuận.

Đến ngày **03/11/2020** anh Phan Thanh T2 đã được chỉnh lý sang tên đối với phần đất trên. ngày 27/11/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn có ký Hợp đồng vay số: 188646.20.455.7037773.TD. Ngày 27/11/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn có ký Hợp đồng thế chấp QSD đất số: 188657.20.455.7037773.BĐ thế chấp tài sản trên. Ngày 27/11/2020 theo đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số tiền 1.600.000.000 đồng kể từ ngày 29/11/2020 đến ngày 28/5/2021, ngày giải ngân là 28/11/2020.

Anh T4 đã vi phạm hợp đồng đã thế chấp tài sản trên cho ngân hàng để vay tiền. Hiện nay những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang sinh sống trên phần đất của gia đình từ trước đến nay, vì vậy Ngân hàng TMCP Q2 (Q2) yêu cầu phát mãi tài sản trên thì bà L1, ông M, bà N, ông Q, bà Y, ông N1, chị N2 không đồng ý.

- *Văn phòng C1 trình bày:* Văn phòng C1 nhận được Thông báo triệu tập người tham gia tố tụng số 100/TB.TA ngày 26/02/2024 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 105/2024/QĐXXST-DS ngày 27/02/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ trong vụ dân sự sơ thẩm thụ lý số: 161/2021/TLST-DS ngày 21/10/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công chứng viên Văn phòng C1 đã chứng nhận các Hợp đồng, Văn bản như sau: Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số: 890, quyền số 02/2020 TP/CC- SCC/HĐGD ký ngày 15/10/2020; Văn bản thỏa thuận số: 892, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 15/10/2020; Văn bản sửa đổi, bổ sung số: 895, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 16/10/2020. Nay Văn phòng C1 có ý kiến như sau: Văn phòng C1 đã tiến hành kiểm tra toàn bộ trình tự, thủ tục và hồ sơ Công chứng: Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 890, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 15/10/2020 các bên yêu cầu công chứng gồm có: Bên chuyển nhượng là bà Trương Thị T3 có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Huỳnh N2, Bên nhận chuyển nhượng là: anh Phan Thanh T2; Văn bản thỏa thuận số 892, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 15/10/2020 ký ngày 15/10/2020 các bên yêu cầu công chứng gồm có bà Nguyễn Thị Huỳnh N2

đại diện ủy quyền cho bà Trương Thị T3 và ông Phan Than T5; Văn bản sửa đổi, bổ sung số 892, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 15/10/2020 ký ngày 15/10/2020 các bên yêu cầu công chứng gồm có bà Nguyễn Thị Huỳnh N2 đại diện ủy quyền cho bà Trương Thị T3 và ông Phan Than T5; Qua đó: Người yêu cầu công chứng đã cung cấp đầy đủ các loại giấy tờ chứng minh về nhân thân, về tài sản chuyển nhượng phù hợp theo quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số: 890, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 15/10/2020; Văn bản thỏa thuận số: 892, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 15/10/2020; Văn bản sửa đổi, bổ sung số: 895, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 16/10/2020; Tại thời điểm công chứng, các bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; Các bên giao kết đã tự đọc toàn bộ dự thảo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số: 890, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 15/10/2020; Văn bản thỏa thuận số: 892, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 15/10/2020; Văn bản sửa đổi, bổ sung số: 895, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 16/10/2020, đã đồng ý toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng và tự nguyện ký và điểm chỉ vào các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, văn bản thỏa thuận; Công chứng viên thực hiện đúng quy định pháp luật, đúng trình tự, thủ tục, quy trình công chứng. Văn phòng C1 yêu cầu Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ đồng ý cho đại diện Văn phòng C1 không dự phiên hòa giải này và các phiên giải quyết tiếp theo.

** Bà L1, bà N, ông Q, bà Y, ông N1, chị N2 có yêu cầu độc lập thống nhất trình bày:*

Phần đất tranh chấp tại thửa đất số 1604, tờ bản đồ số: 12, diện tích: 431 m², mục đích sử dụng: đất ở (185,7 m²), đất trồng cây lâu năm (245,3 m²), tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ, chiếu theo Giấy chứng nhận QSD đất số CL 461069, sổ vào sổ CS04616 do Sở T cấp ngày 22/01/2018 có nguồn gốc là của bà Trương Thị T3 (chết năm 2020).

Vào khoảng tháng 09/2020 chị Nguyễn Thị Huỳnh N2 cần một khoản tiền để xoay sở công việc nên chị Nguyễn Thị Huỳnh N2 đã sử dụng Hợp đồng ủy quyền trên để đi vay. Chị Nguyễn Thị Huỳnh N2 có gặp và liên hệ với ông Nguyễn Cường Q1 tại Công ty TNHH N6 – E N, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ để hướng dẫn thủ tục vay tiền. Để đảm bảo khoản vay, ông Nguyễn Cường Q1 yêu cầu chị Nguyễn Thị Huỳnh Như thế C tài sản là QSD đất thuộc thửa đất số 1604, tờ bản đồ số: 12, diện tích: 431 m², mục đích sử dụng: đất ở

(185,7 m²), đất trồng cây lâu năm (245,3 m²), tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ, chiếu theo Giấy chứng nhận QSD đất số CL 461069, số vào sổ CS04616 do Sở T cấp ngày 22/01/2018 thuộc quyền sở hữu của bà Trương Thị T3 ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Huỳnh N2.

Ngày **07/10/2020**, bà Trương Thị Tư L2 Hợp đồng ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Huỳnh N2 (cháu nội) được toàn quyền quyết định đối với QSD đất nêu trên, Hợp đồng ủy quyền được lập tại Văn phòng C2 – Địa chỉ: số G, Quốc lộ I, khu vực B, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Ngày 15/10/2020 anh Q1 có báo với chị N2 sẽ có 2 người nhân viên bên anh Q1 là anh Phan Thanh T2, cùng với 1 người nam (không rõ tên) xuống để khảo sát cũng như thẩm định thực tế xem có đúng là phần đất thuộc quyền sở hữu của gia đình chị N2 hay không. Sau khi hoàn thành các thủ tục thẩm định nhà, anh Q1 có liên hệ chị N2 ra gặp tại Văn phòng C1 để hoàn tất thủ tục vay với giá trị là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), thời hạn vay là 02 năm. Khi đến Văn phòng công chứng chị N2 mới được biết người đứng ra cho chị N2 vay tiền và đại diện đứng tên trong hợp đồng vay là anh T2. Lúc này chị N2 mới biết anh Phan Thanh T2 chứ ngoài ra chị N2 không biết gì về anh T2 trước đó.

Ngày 15/10/2020 chị N2 và anh T2 đến Văn phòng C1 để kí 01 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng và 01 văn bản thỏa thuận vay tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) số công chứng 892, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 16/10/2020 chị N2 và anh T2 đến Văn phòng C1 để kí 01 văn bản sửa đổi, bổ sung văn bản số 892, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD số công chứng 895, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD thỏa thuận vay bổ sung 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), tổng số tiền vay là 500.000.000 đồng. Sau khi nhận đủ số tiền vay, chị N2 đã bàn giao bản chính Giấy chứng nhận QSD đất cho anh T2.

Sau khi vay tiền chị N2 đã đóng lãi đúng hạn được 2 tháng, số tiền lãi hàng tháng chị N2 chuyển cho ông Q1 là người nhận. Đến tháng 01/2020 chị N2 có liên hệ anh T2 để xin tắt toán khoản vay và nhận lại QSD đất trước thời hạn 2 năm, nhưng không liên hệ được, nên có liên hệ anh Q1 nhờ chuyển lời. Sau 2 tháng sau anh T2 vẫn không liên lạc chị, nên chị không tiếp tục đóng lãi và khi đó anh Q1 cũng đồng ý.

Đến tháng 02/2021 cán bộ xử lý nợ của Ngân hàng Q2 ông Lâm Tấn N3 xuống nhà chị và các người liên quan khác đang ở thông báo khoản vay của anh T2 và chị K vay tại Ngân hàng Q2 có thể chấp QSD đất mà gia đình chị đang

sinh sống là 1.600.000.000 đồng (Một tỉ sáu trăm triệu đồng) kèm thẻ tín dụng 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) đã quá hạn không thanh toán gốc và lãi. Lúc này chị N2 và gia đình mới biết anh T2 đã mang QSD đất mà chị N2 thế chấp đem vay ngân hàng Q2, không đóng lãi cho Ngân hàng Q2 và Bị đơn đã bỏ trốn khỏi nơi cư trú.

Khi đó chị N2 có liên hệ anh Q1 hỏi thêm một số vấn đề thì anh Q1 trả lời anh không liên quan nữa, vì hợp đồng vay đứng tên anh T2, mọi sự việc đợi đến khi liên lạc được anh T2 sẽ giải quyết. Giữa chị và anh T2 chỉ là giao dịch vay tiền và cầm cố tài sản chứ hoàn toàn không có việc chuyển nhượng QSD đất để mua bán hay với mục đích khác vì thực tế không có việc bàn giao QSD đất cho anh T2 mà hiện nay trên đất có 03 căn nhà đang sinh sống gồm: nhà của ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Y và 01 ngôi mộ của bà Trương Thị Tư .

Vì vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp bà L1, bà N, ông Q, bà Y, ông N1, chị N2 có làm đơn yêu cầu độc lập này yêu cầu Tòa án Nhân dân quận Bình Thủy giải quyết như sau:

- *Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng: 890, quyền số 02/2020 TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng C1, thành phố Cần Thơ ký ngày 15/10/2020 giữa chị Nguyễn Thị Huỳnh N2 và anh Phan Thanh T2.*

- *Hủy văn bản thỏa thuận số 892, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, thành phố Cần Thơ ký ngày 15/10/2020 giữa chị Nguyễn Thị Huỳnh N2 và anh Phan Thanh T2 và hủy Văn bản thỏa thuận bổ sung số 895, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, thành phố Cần Thơ ký ngày 16/10/2020 giữa chị Nguyễn Thị Huỳnh N2 và anh Phan Thanh T2.*

- *Hủy Hợp đồng thế chấp QSD đất số: 188657.20.455.7037773.BĐ được lập ngày 27/11/2020 giữa anh Phan Thanh T2, chị Nguyễn Phương K với Ngân hàng Q2 chi nhánh Ô.*

Bà L1, bà N, ông Q, bà Y, ông N1, chị N2 yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc anh T2 trả lại bản chính Giấy chứng nhận QSD đất thửa đất số 1604, tờ bản đồ số 12, diện tích 431m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, Mục đích sử dụng: 185.7m² loại đất ONT + 245.3m² đất CLN, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ, chị N2 đồng ý trả lại số tiền 500.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật cho anh T2.

- Ngân hàng Q2 - anh T1 trình bày: Không đồng ý với tất cả các yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

* *Tại phiên tòa sơ thẩm:*

- *Nguyên đơn*: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tính đến ngày 28/5/2024 anh T2 và chị K còn nợ gốc và lãi: 2.170.261.643 đồng, trong đó nợ gốc 1.600.000.000 đồng, nợ lãi 30.246.575 đồng, lãi trên gốc quá hạn 530.663.015 đồng, lãi chậm trả lãi 9.352.053 đồng. Về thẻ tín dụng: 216.787.762 đồng, trong đó hạn mức 100.000.000 đồng, lãi 116.787.762 đồng. Và tiền lãi phát sinh cho đến khi thanh toán hết nợ. Trong quá trình vay bị đơn chưa trả cho nguyên đơn khoản gốc và lãi nào cho nguyên đơn. Trường hợp bị đơn không thanh toán đủ số nợ cho ngân hàng Q2 có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa 1604, tờ bản đồ số 12, diện tích 431m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, Mục đích sử dụng: 185.7m² loại đất ONT + 245.3m² đất CLN, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 461069, số vào sổ cấp GCN: CS04616 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 23/01/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 03/11/2020 cho ngân hàng để thu hồi nợ.

Hợp đồng tín dụng theo Hợp đồng vay số: 188646.20.455.7037773.TD ngày 27/11/2020, được ký giữa nguyên đơn và bị đơn được thực hiện theo quy định của pháp luật. Ngân hàng Q2 có tiến hành xem xét thẩm định, có đăng ký thế chấp, giao dịch bảo đảm... Ngân hàng xuống thẩm định ngày **05/10/2020**, ngày **03/11/2020** anh T2 mới được chỉnh lý sang tên. Đơn yêu cầu thẩm định là của anh T2, người yêu cầu thẩm định là anh T2. Khi xuống thẩm định ngoài nhà còn có tiệm tạp hóa của bà N. Kết thúc thẩm định người ký biên bản là anh T2. Phía ngân hàng có chụp ảnh những người ở trên đất nhưng không có làm việc với những người ở trên đất do quy định không bắt buộc do vậy Ngân hàng Q2 không làm việc với những người ở trên đất.

- *Bị đơn*: Vắng mặt không lý do.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*: Vẫn giữ nguyên ý kiến như trình bày và theo biên bản hòa giải.

- *Bà L1, bà N, ông Q, bà Y, ông N1, chị N2 có yêu cầu độc lập trình bày*: Vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập. Yêu cầu: tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng: 890, quyền số 02/2020 TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng C1, thành phố Cần Thơ ký ngày 15/10/2020 giữa chị Nguyễn Thị Huỳnh N2 và anh Phan Thanh T2; Hủy bỏ văn bản thỏa thuận số 892, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, thành phố Cần Thơ ký ngày 15/10/2020 giữa chị Nguyễn Thị Huỳnh N2 và anh Phan Thanh T2 và hủy bỏ văn bản thỏa thuận bỏ

sung số 895, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, thành phố Cần Thơ ký ngày 16/10/2020 giữa chị Nguyễn Thị Huỳnh N2 và anh Phan Thanh T2; Hủy bỏ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 188657.20.455.7037773.BĐ được lập ngày 27/11/2020 giữa anh Phan Thanh T2, chị Nguyễn Phương K với Ngân hàng Q2 chi nhánh Ô. Đồng ý trả 500.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật. Yêu cầu Ngân hàng Q2 trả lại Giấy chứng nhận QSD đất, không yêu cầu anh T2 do Giấy chứng nhận QSD đất Ngân hàng Q2 đang giữ. Về ông Nguyễn Cường Q1 có nhận tiền lãi của chị N2 nhưng tại phiên tòa chị Như K1 yêu cầu xem xét.

Tại Bản án sơ thẩm số 53/2024/DSST ngày 31/5/2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc bị đơn - anh Phan Thanh T2, chị Nguyễn Phương K có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Q2 (Q2) số tiền tính đến ngày 28/5/2024 anh T2 và chị K còn nợ gốc và lãi: **2.160.909.590 đồng** (Hai tỷ, một trăm sáu mươi triệu, chín trăm lẻ chín ngàn, năm trăm chín mươi đồng), trong đó nợ gốc 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng), nợ lãi 30.246.575 đồng (Ba mươi triệu, hai trăm bốn mươi sáu ngàn, năm trăm bảy mươi lăm đồng), lãi trên gốc quá hạn 530.663.015 đồng (Năm trăm ba mươi triệu, sáu trăm sáu mươi ba ngàn, không trăm mười lăm đồng). Về thẻ tín dụng: 216.787.762 đồng (Hai trăm mười sáu triệu, bảy trăm tám mươi bảy ngàn, bảy trăm sáu mươi hai đồng), trong đó hạn mức 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), lãi 116.787.762 đồng (Một trăm mười sáu triệu, bảy trăm tám mươi bảy ngàn, bảy trăm sáu mươi hai đồng).

Bị đơn - anh Phan Thanh T2, chị Nguyễn Phương K phải tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 29/5/2024 theo hợp đồng tín dụng, kế ước nhận nợ, thẻ tín dụng theo Phiếu thông tin đăng ký phát hành thẻ tín dụng quốc tế cho đến khi bị đơn thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP Q2 (Q2).

Không chấp nhận yêu cầu trả lãi chậm trả lãi tính đến ngày 28/5/2024 là 9.352.053 đồng (Chín triệu, ba trăm năm mươi hai ngàn, không trăm năm mươi ba đồng) của Ngân hàng TMCP Q2 (Q2).

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng TMCP Q2 (Q2) đối với bị đơn - anh Phan Thanh T2, chị Nguyễn Phương K về việc xử lý tài sản thế chấp là tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp QSD đất số: 188657.20.455.7037773.BĐ là Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 461069, số vào sổ cấp GCN: CS04616 do Sở

tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 23/01/2018, theo thửa đất số 1604, tờ bản đồ số 12, diện tích 431m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, Mục đích sử dụng: 185.7m² loại đất ONT + 245.3m² đất CLN, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P chỉnh lý sang tên anh Phan Thanh T2 ngày 03/11/2020 để thu hồi nợ.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - bà L1, bà N, ông Q, bà Y, ông N1, chị N2:

3.1 Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng: 890, quyền số 02/2020 TP/CC SCC/HĐGD do Văn phòng C1, thành phố Cần Thơ ký ngày 15/10/2020 giữa chị Nguyễn Thị Huỳnh N2 và anh Phan Thanh T2.

3.2 Hủy bỏ Văn bản thỏa thuận số 892, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, thành phố Cần Thơ ký ngày 15/10/2020 giữa chị Nguyễn Thị Huỳnh N2 và anh Phan Thanh T2 và hủy bỏ Văn bản sửa đổi, bổ sung văn bản số 892, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD số công chứng 895, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, thành phố Cần Thơ ký ngày 16/10/2020 giữa chị Nguyễn Thị Huỳnh N2 và anh Phan Thanh T2.

3.3 Hủy bỏ Hợp đồng thế chấp QSD đất số: 188657.20.455.7037773.BĐ là Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 461069, số vào sổ cấp GCN: CS04616 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 23/01/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 03/11/2020 theo thửa đất số 1604, tờ bản đồ số 12, diện tích 431m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, Mục đích sử dụng: 185.7m² loại đất ONT + 245.3m² đất CLN, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ, được lập ngày 27/11/2020 giữa anh Phan Thanh T2, chị Nguyễn Phương K với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q2 - chi nhánh C3 – Phòng G.

4. Ghi nhận chị Nguyễn Thị Huỳnh N2 trả cho anh Phan Thanh T2 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) tiền vay. Đối với lãi suất được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 là 10%/năm, thời điểm tính lãi bắt đầu từ ngày 17/10/2020 đến ngày xét xử 30/5/2024 là 03 năm 7 tháng 13 ngày, tổng số tiền lãi là 180.971.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu, chín trăm bảy mươi một ngàn đồng). Tổng cộng 680.971.000 đồng (Sáu trăm tám mươi triệu, chín trăm bảy mươi một ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Kiến nghị Sở tài nguyên và môi trường thành phố C thu hồi đối với phần chỉnh lý sang tên anh Phan Thanh T2 ngày 03/11/2020 theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 461069, số vào sổ cấp GCN: CS04616 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 23/01/2018, thửa đất số 1604, tờ bản đồ số 12, diện tích 431m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, Mục đích sử dụng: 185.7m² loại đất ONT + 245.3m² đất CLN, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P chỉnh lý sang tên anh Phan Thanh T2 ngày 03/11/2020 để giao lại cho hàng thừa kế thứ nhất của bà Trương Thị T3, sinh năm 1937 (đã chết).

Hàng thừa kế thứ nhất của bà Trương Thị T3 có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc điều chỉnh Giấy chứng nhận QSD đất trên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về chi phí thẩm định, án phí và quyền kháng cáo theo qui định.

Ngày 10/6/2024 Ngân hàng có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm buộc Bị đơn trả phần lãi phạt chậm trả lãi là 9.352.053 đồng và công nhận Hợp đồng thế chấp tài sản để được quyền phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Tại phiên toà phúc thẩm Ngân hàng giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên nội dung kháng cáo, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà N2, bà L1, bà Y1 giữ nguyên yêu cầu ban đầu.

Quan điểm của kiểm sát viên:

- Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn từ bỏ quyền và nghĩa vụ theo qui định.

- Về nội dung: Trên cơ sở xem xét tài liệu chứng cứ cho thấy tòa sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là phù hợp. Chấp nhận yêu cầu độc lập của những người liên quan:

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/10/2020 giữa chị Nguyễn Thị Huỳnh N2 và anh Phan Thanh T2.

+ Hủy bỏ văn bản thỏa thuận số 892 ngày 16/10/2020 giữa chị Nguyễn Thị Huỳnh N2 và anh Phan Thanh T2.

+ Hủy bỏ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 188657.20.7037773. BD được lập ngày 27/11/2020 giữa anh Phan Thanh T2, chị Nguyễn Phương K với Ngân hàng Q2 chi nhánh Ô.

Và Ghi nhận chị N2 trả cho anh T2 500.000.000 đồng tiền vay và tiền lãi tính đến ngày xét xử. Buộc Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người thừa kế của bà T3 là có căn cứ.

Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng đề nghị công nhận Hợp đồng thế chấp được quyền phát mãi toàn bộ tài sản là không có cơ sở. Đối với đề nghị hủy án do vi phạm tố tụng mà ngân hàng nại ra tại tòa là không cần Thiết. Đề nghị y án sơ thẩm.

Căn cứ 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; Ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ vào đơn khởi kiện đề ngày 09/8/2021, thể hiện Ngân hàng TMCP Q2 (Q2) cho anh Phan Thanh T2 và chị Nguyễn Phương K vay vốn theo Hợp đồng vay số: 188646.20.455.7037773.TD ngày 27/11/2020, được ký giữa nguyên đơn và bị đơn. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn tính đến ngày 28/5/2024 anh T2 và chị K còn nợ gốc và lãi: 2.170.261.643 đồng, trong đó nợ gốc 1.600.000.000 đồng, nợ lãi 30.246.575 đồng, lãi trên gốc quá hạn 530.663.015 đồng, lãi chậm trả lãi 9.352.053 đồng. Về thẻ tín dụng: 216.787.762 đồng, trong đó hạn mức 100.000.000 đồng, lãi 116.787.762 đồng. Và tiền lãi phát sinh cho đến khi thanh toán hết nợ. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng: 890, quyền số 02/2020 TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng C1, thành phố Cần Thơ ký ngày 15/10/2020 giữa chị Nguyễn Thị Huỳnh N2 và anh Phan Thanh T2; Hủy bỏ văn bản thỏa thuận số 892, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, thành phố Cần Thơ ký ngày 15/10/2020 giữa chị Nguyễn Thị Huỳnh N2 và anh Phan Thanh T2 và hủy bỏ văn bản thỏa thuận bổ sung số 895, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, thành phố Cần Thơ ký ngày 16/10/2020 giữa chị Nguyễn Thị Huỳnh N2 và anh Phan Thanh T2. Hủy bỏ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 188657.20.7037773.BĐ được lập ngày 27/11/2020 giữa anh Phan Thanh T2, chị

Nguyễn Phương K với Ngân hàng TMCP Q2 - chi nhánh C3 – phòng G. Do đó, xác định đây là loại kiện “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng; Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSSD đất; Hủy văn bản thỏa thuận; Hủy hợp đồng thế chấp QSD đất; Hợp đồng vay tài sản*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn có địa chỉ tại quận B, thành phố Cần Thơ nên thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND quận Bình Thủy theo quy định tại điểm a khoản 1 điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn anh T2 và chị K đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng đều vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 207 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án này thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được. Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai, không lý do. Do đó, căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định của pháp luật.

Văn phòng C1, ông Nguyễn Văn M có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, áp dụng Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử vắng mặt là phù hợp theo quy định của pháp luật.

[3] Về xác định tư cách đương sự trong vụ án:

Căn cứ theo Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định Ngân hàng TMCP Q2 (Q2) là Nguyên đơn. Bị đơn: anh Phan Thanh T2 và chị Nguyễn Phương K là bị đơn. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị L1; ông Nguyễn Văn M; bà Nguyễn Thị N; ông Trần Văn Q; bà Nguyễn Thị Y; ông Trần Quốc N1; chị Nguyễn Thị Huỳnh N2; Văn phòng C1.

Theo Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao: “*Khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển QSD đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng.....*”.

Sở tài nguyên và môi trường thành phố C cấp Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 461069, số vào sổ cấp GCN: CS04616 cấp ngày 23/01/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 03/11/2020 theo thửa đất số 1604, tờ bản đồ số 12, diện tích 431m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, Mục đích sử dụng: 185.7m² loại đất ONT + 245.3m² đất CLN, đất

tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P chỉnh lý sang tên anh Phan Thanh T2 ngày 03/11/2020. Theo đơn yêu cầu độc lập của các người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, Hợp đồng thế chấp... Do đó, cấp sơ thẩm không cần thiết đưa cơ quan cấp Giấy chứng nhận QSD đất vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

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

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập anh T2 và chị K để tự khai, tham gia phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; tham gia phiên tòa nhưng đương sự không đến Tòa và không cử đại diện hợp pháp đến Tòa án theo giấy triệu tập mà không có lý do chính đáng. Đồng thời, bị đơn anh T2 và chị K cũng không có bất kỳ văn bản nào phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cũng như cung cấp các tài liệu chứng cứ để chứng minh cho quyền lợi của mình. Điều này xem như bị đơn anh T2 và chị K đã từ bỏ quyền và không thực hiện nghĩa vụ tham gia tố tụng tại Tòa án để bảo vệ quyền lợi của mình được pháp luật bảo vệ theo Điều 6 và Điều 24 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, căn cứ vào những chứng cứ do Nguyên đơn cung cấp và các chứng khác có trong hồ sơ để xem xét giải quyết vụ án.

[4.1] Về nợ gốc và lãi:

Đối với hợp đồng tín dụng theo Hợp đồng cho vay số: 188646.20.455.7037773.TD ngày 27/11/2020, được ký giữa nguyên đơn và bị đơn. Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: LTI20330000216.ST01/..... ngày 27/11/2020. Anh T4 và chị K đã thanh toán cho Ngân hàng Q2 nợ lãi là 29.260.274 đồng và không thanh toán thêm các khoản nào cho Ngân hàng Q2. Như vậy, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và thẻ tín dụng. Nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tính đến ngày 28/5/2024 anh T4 và chị K còn nợ gốc và lãi: 2.170.261.643 đồng, trong đó nợ gốc 1.600.000.000 đồng, nợ lãi 30.246.575 đồng, lãi trên gốc quá hạn 530.663.015 đồng, lãi chậm trả lãi 9.352.053 đồng. Về thẻ tín dụng theo Phiếu thông tin đăng ký phát hành thẻ tín dụng quốc tế bị đơn còn nợ nguyên đơn: 216.787.762 đồng, trong đó hạn mức 100.000.000 đồng, lãi 116.787.762 đồng. Và tiền lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo 29/5/2024 cho đến khi thanh toán hết nợ .

Riêng đối với yêu cầu trả lãi chậm trả lãi tính đến ngày 28/5/2024 là 9.352.053 đồng. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm quy định:

“1. Hợp đồng vay tài sản có thỏa thuận xử lý đối với hành vi không trả nợ đúng hạn của bên vay thì Tòa án xem xét, quyết định theo nguyên tắc chỉ xử lý một lần đối với mỗi hành vi không trả nợ đúng hạn.

2. Hợp đồng vay tài sản vừa có thỏa thuận phạt vi phạm, vừa có thỏa thuận lãi trên nợ gốc quá hạn hoặc hình thức khác áp dụng đối với hành vi không trả nợ đúng hạn của bên vay thì Tòa án căn cứ quy định tương ứng của Bộ luật Dân sự, Luật Các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng Bộ luật Dân sự, Luật Các tổ chức tín dụng tại thời điểm xác lập hợp đồng, thời điểm tính lãi suất để xem xét, quyết định xử lý đối với hành vi không trả nợ đúng hạn theo nguyên tắc hướng dẫn tại khoản 1 Điều này”.

Bên cạnh đó, mục 2 Công văn số 2559/VKSTC-V10 ngày 24/6/2021 của Viện kiểm sát Tối cao giải đáp nghiệp vụ về phạt chậm trả lãi. Yêu cầu này của ngân hàng Q2 về việc buộc bị đơn trả số tiền phạt chậm trả lãi tính đến ngày 28/5/2024 là 9.352.053 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

Do đó, yêu cầu của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận phần, cụ thể: buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tính đến ngày 28/5/2024 anh T4 và chị K còn nợ gốc và lãi tổng là: **2.160.909.590 đồng**, trong đó nợ gốc 1.600.000.000 đồng, nợ lãi 30.246.575 đồng, lãi trên gốc quá hạn 530.663.015 đồng. Về thẻ tín dụng: 216.787.762 đồng, trong đó hạn mức 100.000.000 đồng, lãi 116.787.762 đồng. Và tiền lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo 29/5/2024 cho đến khi bị đơn thanh toán hết nợ.

[4.2] *Về tài sản bảo đảm:*

Tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp QSD đất số: 188657.20.455.7037773.BĐ là Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 461069, số vào sổ cấp GCN: CS04616 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 23/01/2018, cập nhật chuyên nhượng cho anh Phan Thanh T2 ngày 03/11/2020 theo thửa đất số 1604, tờ bản đồ số 12, diện tích 431m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, Mục đích sử dụng: 185.7m² loại đất ONT + 245.3m² đất CLN, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/3/2022, theo bản trích đo địa chính số: 23/TTKTTNMT ngày 09/6/2022 của Trung tâm K2 – Sở tài nguyên và môi trường thành phố C xác định: Hiện trạng thửa đất số 1604, diện tích 448.6m², loại đất ONT+CLN (có 185.7m² đất ONT), anh Phan Thanh T2 đứng tên Giấy chứng nhận QSD đất. Trong đó, phần A diện tích 24.9m², loại đất ONT+CLN (có 9.3m² đất ONT) bà Nguyễn Thị N đang sử dụng; phần B diện tích 121.1 m², loại đất ONT+CLN (có 19.8m² đất ONT) bà Nguyễn Thị Y đang sử dụng (bà Y đã được tặng cho 86m² theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 314085, số vào sổ cấp GCN: CS04686 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 05/3/2018, theo thửa đất số 1613, tờ bản đồ số 12, diện tích 86m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, Mục đích sử dụng: đất ở nông thôn, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ), cho thấy bà Y sử dụng nhiều hơn phần diện tích được tặng cho; phần C diện tích 302.6m², loại đất ONT+CLN (có 156.6m² đất ONT) bà Nguyễn Thị L1 đang sử dụng.

Căn cứ tại tiêu mục 5.1 Điều 5 về xử lý tài sản thế chấp trong hợp đồng thế chấp quy định thì Ngân hàng Q2 được quyền xử lý tài sản bảo đảm. Theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ thì thực tế bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Do đó, nguyên đơn có yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp nêu trên. Tuy nhiên, tài sản thế chấp có liên quan đến yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (những người ở trên đất) nên cần xem xét yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (người ở trên đất) trước để quyết định về việc xử lý tài sản bảo đảm.

[5] Về yêu cầu độc lập của các người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - bà L1, bà N, ông Q, bà Y, ông N1, chị N2:

[5.1] Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng: 890, quyển số 02/2020 TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng C1, thành phố Cần Thơ ký ngày 15/10/2020 giữa chị Nguyễn Thị Huỳnh N2 và anh Phan Thanh T2:

Ngày 07/10/2020, bà Trương Thị Tư L2 Hợp đồng ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Huỳnh N2 (cháu nội) được toàn quyền quyết định đối với QSD đất nêu trên, Hợp đồng ủy quyền được lập tại Văn phòng C2 – Địa chỉ: số G, Quốc lộ I, khu vực B, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Ngày 15/10/2020 anh Q1 có báo với chị Huỳnh N2 sẽ có 2 người nhân viên bên anh Q1 là anh Phan Thanh T2, cùng với 1 người nam (không rõ tên) xuống để khảo sát cũng như thẩm định thực tế xem có đúng là phần đất thuộc quyền sở hữu của gia đình chị Huỳnh N2 hay không. Sau khi hoàn thành các thủ

tục thẩm định nhà, anh Q1 có liên hệ chị Huỳnh N2 ra gặp anh tại văn phòng C1 để hoàn tất thủ tục vay với giá trị là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), thời hạn vay là 02 năm. Khi đến văn phòng công chứng chị Huỳnh N2 mới được biết người đứng ra cho chị Huỳnh N2 vay tiền và đại diện đứng tên trong hợp đồng vay là anh T2. Lúc này chị Huỳnh N2 mới biết anh T2 chứ ngoài ra không biết gì về anh T2 trước đó.

Ngày 15/10/2020 chị Huỳnh N2 và anh T2 đến Văn phòng C1 để ký 01 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng và 01 văn bản thỏa thuận vay tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) số công chứng 892, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD.

Đến ngày 16/10/2020 chị Huỳnh N2 và anh T2 đến Văn phòng C1 để kí 01 Văn bản sửa đổi, bổ sung văn bản số 892, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD số công chứng 895, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD thỏa thuận vay bổ sung 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), tổng số tiền vay là 500.000.000 đồng. Sau khi nhận đủ số tiền vay, chị Huỳnh N2 đã bàn giao bản chính Giấy chứng nhận QSD đất cho anh Tuấn.

Sau khi vay tiền chị Huỳnh N2 đã đóng lãi đúng hạn được 2 tháng, số tiền lãi hàng tháng chị Huỳnh N2 chuyển cho ông Q1 là người nhận. Đến tháng 01/2020 chị Huỳnh N2 có liên hệ anh T2 để xin tắt toán khoản vay và nhận lại QSD đất trước thời hạn 2 năm nhưng không liên hệ được, chị Huỳnh N2 có liên hệ anh Q1 nhờ chuyển lời nhưng vẫn không liên hệ được, nên chị Huỳnh Như K1 tiếp tục đóng lãi và anh Q1 cũng đồng ý.

Đến 02/2021 khi cán bộ xử lý nợ của Ngân hàng Q2 ông Lâm Tấn N3 vào nhà chị và các người liên quan khác đang ở thông báo khoản vay của anh T2, chị K vay tại ngân hàng Q2 có thể chấp QSD đất mà gia đình chị Huỳnh N2 đang sinh sống là 1.600.000.000 đồng (Một tỉ sáu trăm triệu đồng) kèm Thẻ tín dụng 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) đã quá hạn không thanh toán gốc và lãi. Lúc này chị và gia đình mới biết anh T2 đã mang QSD đất mà chị Huỳnh Như thể C đem vay ngân hàng Q2, không đóng lãi cho ngân hàng và bị đơn đã bỏ trốn khỏi nơi cư trú.

Từ đó cho thấy giữa chị Huỳnh N2 và anh T2 chỉ là giao dịch vay tiền và cầm cố tài sản chứ không có việc chuyển nhượng QSD đất để mua bán hay với mục đích khác vì thực tế không có việc bàn giao QSD đất cho anh T2, từ đó đến hiện nay trên đất tồn tại có 03 căn nhà đang sinh sống gồm: Nhà của ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Y, tiệm tạp hóa và 01 ngôi mộ của bà Trương Thị Tư .

Căn cứ văn bản thỏa thuận số 892, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, thành phố Cần Thơ ký ngày 15/10/2020 giữa chị Huỳnh N2 và anh T2 và 01 Văn bản sửa đổi, bổ sung văn bản số 892, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD số công chứng 895, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, thành phố Cần Thơ ký ngày 16/10/2020 giữa chị Huỳnh N2 và anh T2. Trong đó, nội dung thỏa thuận giữa hai bên như sau:

“Ngày 15/10/2020 bên B đã đưa cho bên A số tiền là: 200.000.000 đồng.

Hôm nay bên B đưa thêm cho bên A số tiền là: 300.000.000 đồng.

Tổng số tiền bên B đã đưa cho bên A là: 500.000.000 đồng.

Bên B đồng ý cho bên A được mua lại tài sản đã chuyển nhượng đối với thửa đất trên trong thời gian 24 (hai mươi bốn) tháng, kể từ ngày hợp đồng chuyển nhượng được công chứng viên chứng nhận tại văn phòng C1, số C quyền 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD Giá mua lại tài sản nêu trên là: 500.000.000 đồng, bên B có hỗ trợ cho bên A vay ngân hàng.

Đồng thời bên A phải trả lãi suất hàng tháng cho bên B trong thời gian 24 (hai mươi bốn) tháng lãi suất theo quy định của ngân hàng N5, bên A đóng cho bên B vào đầu tháng. Trường hợp gần đến hạn mà bên A không đủ khả năng mua lại quyền sử dụng đất trên thì bên A phải thông báo cho bên B biết trước 01 (một) tháng, hai bên cùng nhau gia hạn thêm thời gian thỏa thuận.

Cam đoan của hai bên: Trong thời gian trên bên B không được quyền tặng cho, sang bán chuyển nhượng cho bên thứ ba.....”.

Như vậy, theo nội dung thỏa thuận trên đủ cơ sở xác định chị N2 có vay của anh T2 tổng cộng 500.000.0000 đồng. Bên cạnh đó, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì thực tế không có việc giao tài sản là QSD đất và tài sản gắn liền với đất nên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa chị Huỳnh N2 và anh T2 là giả tạo nhằm cho dấu quan hệ vay giữa chị N2 và anh T2. Do đó yêu cầu của các người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - bà L1, bà N, ông Q, bà Y, ông N1, chị N2 về việc vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa chị N2 với anh T2 là có căn cứ chấp nhận.

Về ông Nguyễn Cường Q1 theo trình bày của chị N2 có nhận tiền lãi của chị N2 nhưng tại phiên tòa chị Như K1 yêu cầu xem xét. Thực tế chị Như K1 ký kết hợp đồng với anh Q1, chỉ là lời trình bày miệng do đó Hội đồng xét xử không xem xét và không mời ông Nguyễn Cường Q1 tham gia tố tụng là phù hợp.

[5.2] *Về yêu cầu hủy bỏ văn bản thỏa thuận số 892, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, thành phố Cần Thơ ký ngày 15/10/2020*

giữa chị Nguyễn Thị Huỳnh N2 và anh Phan Thanh T2 và hủy bỏ Văn bản sửa đổi, bổ sung văn bản số 892, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD số công chứng 895, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, thành phố Cần Thơ ký ngày 16/10/2020 giữa chị Nguyễn Thị Huỳnh N2 và anh Phan Thanh T2:

Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu. Các thỏa thuận này là nhằm mục đích vay vốn và đảm bảo khoản vay 500.000.000 đồng giữa chị N2 và anh T2. Do đó, yêu cầu hủy Văn bản thỏa thuận số 892, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, thành phố Cần Thơ ký ngày 15/10/2020 giữa chị Huỳnh N2 và anh T2 và hủy Văn bản sửa đổi, bổ sung văn bản số 892, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD số công chứng 895, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, thành phố Cần Thơ ký ngày 16/10/2020 giữa chị Huỳnh N2 và anh T2 là có căn cứ.

[5.3] Về yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng thế chấp QSD đất số: 188657.20.7037773. BD được lập ngày 27/11/2020 giữa anh Phan Thanh T2, chị Nguyễn Phương K với Ngân hàng Q2 chi nhánh Ô:

Bị đơn vay tiền nên đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp QSD đất số: 188657.20.455.7037773. BD là Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 461069, số vào sổ cấp GCN: CS04616 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 23/01/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 03/11/2020 theo thửa đất số 1604, tờ bản đồ số 12, diện tích 431m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, Mục đích sử dụng: 185.7m² loại đất ONT + 245.3m² đất CLN, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ. Theo hồ sơ thể hiện cũng như tại phiên tòa, đại diện của ngân hàng Q2 xác định rằng trước khi ký hợp đồng thế chấp với bị đơn, ngân hàng Q2 có tiến hành thẩm định tài sản, có báo cáo kết quả thẩm định tài sản; hình ảnh chi tiết bất động sản; biên bản khảo sát tài sản thể hiện khách hàng yêu cầu thẩm định, bên vay vốn là anh Phan Thanh T2, chủ tài sản là bà Trương Thị T3, biên bản này không có chữ ký xác nhận của bà T3, có ghi nhận công trình xây dựng trên đất. Ngân hàng Q2 xuống thẩm định ngày 15/10/2020, ngày 03/11/2020 anh T2 mới được chỉnh lý sang tên. Khi xuống thẩm định ngoài nhà chính còn có tiệm tạp hóa của bà N. Kết thúc thẩm định người ký biên bản là anh T2. Phía ngân hàng Q2 có chụp ảnh những người ở trên đất nhưng không có làm việc với những người ở trên đất do quy định không bắt buộc do vậy Ngân hàng Q2 không làm việc với những người ở trên đất. Phía Ngân hàng Q2 không ghi nhận ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (những người ở trên đất) đang

sinh sống và Ngân hàng Q2 vì cho rằng quy định không bắt buộc nên đã không xác minh, làm việc với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (những người ở trên đất) đang quản lý, sử dụng nhà, đất. Hơn nữa, bà Nguyễn Thị Y được bà Tư T6 cho cấp giấy Chứng nhận QSD đất là 86m², nhưng thực tế bà Y sử dụng là 121.1m² (Theo phần B của bản trích đo địa chính số: 23/TTKTTNMT ngày 09/6/2022 của Trung tâm K2 – Sở tài nguyên và môi trường thành phố C), phía Ngân hàng Q2 cũng không làm việc về phần bà Y sử dụng vượt mức. Như vậy Ngân hàng Q2 đã thiếu sót trong việc thẩm định tài sản và không chứng minh được những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (những người ở trên đất) biết việc thế chấp tài sản này. Về phía những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (những người ở trên đất) cho rằng đến khi có cán bộ Ngân hàng Q2 xuống thông báo khoản vay của bị đơn quá hạn mới phát hiện thửa đất của gia đình đã bị Bị đơn thế chấp vay vốn tại ngân hàng Q2. Ngoài ra ngân hàng Q2 không có chứng cứ khác chứng minh những người ở trên đất biết việc thế chấp tài sản. Đồng thời theo mục 1 phần III Công văn 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao có hướng dẫn:

“Sau khi nhận chuyển nhượng, C dùng tài sản này thế chấp khoản vay tại Ngân hàng nhưng khi ký hợp đồng thế chấp tài sản, Ngân hàng không thẩm định, xác minh nên không biết ông A, bà B vẫn quản lý, sử dụng nhà đất hoặc đã thẩm định nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh ông A, bà B biết việc thế chấp tài sản này. Trong trường hợp này, bên nhận thế chấp tài sản (Ngân hàng) không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và mục 1 Phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC, do vậy, hợp đồng thế chấp tài sản cũng vô hiệu”.

Do đó ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - bà L1, bà N, ông Q, bà Y, ông N1, chị N2 về việc hủy Hợp đồng thế chấp QSD đất số: 188657.20.455.7037773. BD được lập ngày 27/11/2020 giữa anh T2, chị K với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q2 - chi nhánh C3 – Phòng G là có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (những người ở trên đất): Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng: 890, quyền số 02/2020 TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng C1, thành phố Cần Thơ ký ngày 15/10/2020 giữa chị Nguyễn Thị Huỳnh N2 và anh Phan Thanh T2; Hủy Văn bản thỏa thuận số 892, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, thành phố Cần Thơ ký ngày 15/10/2020 giữa chị

Nguyễn Thị Huỳnh N2 và anh Phan Thanh T2 và hủy bỏ văn bản sửa đổi, bổ sung văn bản số 892, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD số công chứng 895, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, thành phố Cần Thơ ký ngày 16/10/2020 giữa chị Nguyễn Thị Huỳnh N2 và anh Phan Thanh T2 là có cơ sở nên chấp nhận. Vì vậy không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp QSD đất số: 188657.20.455.7037773.BĐ là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 461069, số vào sổ cấp GCN: CS04616 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 23/01/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 03/11/2020 theo thửa đất số 1604, tờ bản đồ số 12, diện tích 431m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, Mục đích sử dụng: 185.7m² loại đất ONT + 245.3m² đất CLN, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P chỉnh lý sang tên anh Phan Thanh T2 ngày 03/11/2020.

[6] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên cần đặt ra xem xét.

Chị N2 đồng ý trả cho anh T2 tiền gốc 500.000.000 đồng và lãi suất theo quy định, đây cũng là căn cứ giải quyết hậu quả khi vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N2 và anh T2. Đối với lãi suất theo nội dung thỏa thuận giữa chị N2 và anh T2 có nêu lãi suất nhưng không cụ thể do vậy lãi suất được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS là 10%/năm; thời điểm tính lãi bắt đầu từ ngày 17/10/2020 đến ngày xét xử 30/5/2024 là 03 năm 7 tháng 13 ngày, tổng số tiền lãi là 180.971.000 đồng.

Về yêu cầu buộc Ngân hàng Q2 trả lại Giấy chứng nhận QSD đất: Giấy chứng nhận QSD đất hiện đang thế chấp tại Ngân hàng Q2, nhưng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa chị N2 và anh T2 đã bị vô hiệu, hợp đồng thế chấp giữa bị đơn và nguyên đơn đã bị hủy như đã phân tích, nên Ngân hàng Q2 có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận QSD đất cho chủ sở hữu. Do bà T3 (người đứng tên trên Giấy chứng nhận QSD đất trước khi chuyển nhượng cho anh T2) đã chết nên không kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận QSD đất đã chỉnh lý sang tên cho anh T2 để cấp lại cho bà T3, mà giao Giấy chứng nhận QSD đất cho những người hàng thừa kế thừa nhất của bà Trương Thị T3, để thực hiện quyền chia di sản của bà T3 để lại theo quy định của pháp luật.

Để thuận tiện cho quá trình thi hành án, xét thấy cần kiến nghị Kiến nghị Sở tài nguyên và môi trường thành phố C thu hồi đối với phần chỉnh lý sang tên anh Phan Thanh T2 ngày 03/11/2020 theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 461069, số vào sổ cấp GCN: CS04616 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 23/01/2018, thửa đất số 1604, tờ bản đồ số 12, diện tích 431m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, Mục đích sử dụng: 185.7m² loại đất ONT + 245.3m² đất CLN, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P chỉnh lý sang tên anh Phan Thanh T2 ngày 03/11/2020 để giao lại cho hàng thừa kế thứ nhất của bà Trương Thị T3, sinh năm 1937 (đã chết).

Hàng thừa kế thứ nhất của bà Trương Thị T3 có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc điều chỉnh Giấy chứng nhận QSD đất trên theo quy định.

[7] Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng về phần lãi phạt chậm trả lãi của số tiền 9.352.053 đồng như nhận định trên tại mục [4.1], yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp như nhận định trên tại mục [5.3] và tại phiên tòa phúc thẩm Ngân hàng kháng cáo không cung cấp thêm chứng cứ mới nào khác nên không có cơ sở để xem xét. Đối với yêu cầu Ngân hàng nại ra nếu cấp phúc thẩm hủy Hợp đồng chấp ảnh hưởng đến quyền lợi N4 nhưng cấp sơ thẩm không hướng dẫn để yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng này và xem xét bồi thường thiệt hại, và chưa xác định người thừa kế của ông M nên đề nghị Tòa hủy Bản án sơ thẩm để xét xử lại. Xét thấy đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu có đủ cơ sở để chứng minh thì đương sự có quyền khởi kiện thành vụ án khác theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm bà L1 (vợ ông M) là người được ông M ủy quyền tham gia tố tụng từ cấp sơ thẩm xác định hàng thừa kế của ông M bao gồm bà L1, chị N2 (con) và bà T3 (mẹ ông M) đã chết trước. Bà L1, chị N2 đều tham gia tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Vì vậy không cần thiết xác định lại tư cách tham gia tố tụng và không ảnh hưởng đến việc giải quyết nội dung vụ án. Vì vậy không cần thiết hủy Bản án theo đề nghị của Ngân hàng. Tuy nhiên cần rút kinh nghiệm của cấp sơ thẩm về thủ tục đối với hàng thừa kế của ông M do ông M chết ngày 10/4/2024 trước khi xử sơ thẩm.

Vì vậy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Tổng chi phí là 9.677.960 đồng. Đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận thì bị đơn chịu chi phí thẩm định là 9.677.960 đồng. Bị đơn có trách nhiệm hoàn trả số tiền chi phí 9.677.960 đồng cho nguyên đơn.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận là 79.553.947 đồng (Bảy mươi chín triệu, năm trăm năm ba ngàn, chín trăm bốn mươi bảy đồng) và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được chấp nhận 300.000 đồng. Tổng cộng 79.853.947 đồng (Bảy mươi chín triệu, tám trăm năm ba ngàn, chín trăm bốn mươi bảy đồng) nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Nguyên đơn chịu án phí đối với phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận 300.000 đồng và 467.603 đồng đối với phần yêu cầu trả lãi chậm trả lãi không được chấp nhận. Được trừ vào tiền tạm ứng án phí là 32.741.951 đồng (*Ba mươi hai triệu, bảy trăm bốn mươi một ngàn, chín trăm năm mươi một đồng*) theo biên lai thu số 0002052 ngày 05/10/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn được nhận lại 31.974.348 đồng (*Ba mươi một triệu, chín trăm bảy mươi bốn ngàn, ba trăm bốn mươi tám đồng*).

Chị Nguyễn Thị Huỳnh N2 phải chịu án phí cho Hợp đồng vay với anh Phan Thanh T2 là 31.238.840 đồng (Ba mươi một triệu, hai trăm ba mươi tám ngàn, tám trăm bốn mươi đồng).

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - bà L1, bà N, ông Q, bà Y, ông N1, chị N2 được nhận lại 900.000 đồng (Chín trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0002383 ngày 07/12/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Ngân hàng kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo qui định.

[11] Quan điểm của Kiểm sát viên: Nhận xét và đề nghị của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Về hình thức: Chấp nhận đơn kháng cáo hợp lệ của Ngân hàng TMCP Q2 (Q2).

- Về nội dung: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q2 (Q2).

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc bị đơn - anh Phan Thanh T2, chị Nguyễn Phương K có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Q2 (Q2) số tiền tính đến ngày 28/5/2024 anh T2 và chị K còn nợ gốc và lãi: 2.160.909.590 đồng (Hai tỷ, một trăm sáu mươi triệu, chín trăm lẻ chín ngàn, năm trăm chín mươi đồng), trong đó nợ gốc 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng), nợ lãi 30.246.575 đồng (Ba mươi triệu, hai trăm bốn mươi sáu ngàn, năm trăm bảy mươi lăm đồng), lãi trên gốc quá hạn 530.663.015 đồng (Năm trăm ba mươi triệu, sáu trăm sáu mươi ba ngàn, không trăm mười lăm đồng). Về thẻ tín dụng: 216.787.762 đồng (Hai trăm mười sáu triệu, bảy trăm tám mươi bảy ngàn, bảy trăm sáu mươi hai đồng), trong đó hạn mức 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), lãi 116.787.762 đồng (Một trăm mười sáu triệu, bảy trăm tám mươi bảy ngàn, bảy trăm sáu mươi hai đồng).

Bị đơn - anh Phan Thanh T2, chị Nguyễn Phương K phải tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 29/5/2024 theo hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, thẻ tín dụng theo Phiếu thông tin đăng ký phát hành thẻ tín dụng quốc tế cho đến khi bị đơn thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP Q2 (Q2).

Không chấp nhận yêu cầu trả lãi chậm trả lãi tính đến ngày 28/5/2024 là 9.352.053 đồng (Chín triệu, ba trăm năm mươi hai ngàn, không trăm năm mươi ba đồng) của Ngân hàng TMCP Q2 (Q2).

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng TMCP Q2 (Q2) đối với bị đơn - anh Phan Thanh T2, chị Nguyễn Phương K về việc xử lý tài sản bảo đảm là tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 188657.20.455.7037773.BĐ là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 461069, số vào sổ cấp GCN: CS04616 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 23/01/2018, theo thửa đất số 1604, tờ bản đồ số 12, diện tích 431m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, Mục đích sử dụng: 185.7m² loại đất ONT + 245.3m² đất CLN, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P chỉnh lý sang tên anh Phan Thanh T2 ngày 03/11/2020 để thu hồi nợ.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - bà L1, bà N, ông Q, bà Y, ông N1, chị N2.

3.1 Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng: 890, quyền số 02/2020 TP/CC SCC/HĐGD do Văn phòng C1, thành phố Cần Thơ ký ngày 15/10/2020 giữa chị Nguyễn Thị Huỳnh N2 và anh Phan Thanh T2.

3.2 Hủy bỏ văn bản thỏa thuận số 892, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, thành phố Cần Thơ ký ngày 15/10/2020 giữa chị Nguyễn Thị Huỳnh N2 và anh Phan Thanh T2 và hủy bỏ văn bản sửa đổi, bổ sung văn bản số 892, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD số công chứng 895, quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, thành phố Cần Thơ ký ngày 16/10/2020 giữa chị Nguyễn Thị Huỳnh N2 và anh Phan Thanh T2.

3.3 Hủy bỏ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 188657.20.455.7037773.BĐ là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 461069, số vào sổ cấp GCN: CS04616 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 23/01/2018, cập nhật chuyển nhượng ngày 03/11/2020 theo thửa đất số 1604, tờ bản đồ số 12, diện tích 431m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, Mục đích sử dụng: 185.7m² loại đất ONT + 245.3m² đất CLN, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ, được lập ngày 27/11/2020 giữa anh Phan Thanh T2, chị Nguyễn Phương K với Ngân hàng Q2 - chi nhánh C3 – Phòng G.

4. Ghi nhận chị Nguyễn Thị Huỳnh N2 trả cho anh Phan Thanh T2 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) tiền vay, lãi là 180.971.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu, chín trăm bảy mươi một ngàn đồng). Tổng cộng 680.971.000 đồng (Sáu trăm tám mươi triệu, chín trăm bảy mươi một ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Kiến nghị Sở tài nguyên và môi trường thành phố C thu hồi đối với phần chỉnh lý sang tên anh Phan Thanh T2 ngày 03/11/2020 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 461069, số vào sổ cấp GCN: CS04616 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 23/01/2018, thửa đất số 1604, tờ bản đồ số 12, diện tích 431m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, Mục đích sử dụng: 185.7m² loại đất ONT + 245.3m² đất CLN, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P chỉnh lý sang tên anh Phan Thanh

T2 ngày 03/11/2020 để giao lại cho hàng thừa kế thứ nhất của bà Trương Thị T3, sinh năm 1937 (đã chết).

Hàng thừa kế thứ nhất của bà Trương Thị T3 có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên theo quy định của pháp luật.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Tổng chi phí là 9.677.960 đồng (Chín triệu, sáu trăm bảy mươi bảy ngàn, chín trăm sáu mươi đồng). Đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận thì bị đơn chịu chi phí thẩm định là 9.677.960 đồng (Chín triệu, sáu trăm bảy mươi bảy ngàn, chín trăm sáu mươi đồng). Bị đơn có trách nhiệm hoàn trả số tiền chi phí 9.677.960 đồng (Chín triệu, sáu trăm bảy mươi bảy ngàn, chín trăm sáu mươi đồng) cho nguyên đơn.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận là 79.553.947 đồng (Bảy mươi chín triệu, năm trăm năm ba ngàn, chín trăm bốn mươi bảy đồng) và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được chấp nhận 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng). Tổng cộng 79.853.947 đồng (Bảy mươi chín triệu, tám trăm năm ba ngàn, chín trăm bốn mươi bảy đồng) nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Nguyên đơn chịu án phí đối với phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được chấp nhận 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) và 467.603 đồng (Bốn trăm sáu mươi bảy ngàn, sáu trăm lẻ ba đồng) đối với phần yêu cầu trả lãi chậm trả lãi không được chấp nhận. Được trừ vào tiền tạm ứng án phí là 32.741.951 đồng (Ba mươi hai triệu, bảy trăm bốn mươi một ngàn, chín trăm năm mươi một đồng) theo biên lai thu số 0002052 ngày 05/10/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn được nhận lại 31.974.348 đồng (Ba mươi một triệu, chín trăm bảy mươi bốn ngàn, ba trăm bốn mươi tám đồng).

Chị Nguyễn Thị Huỳnh N2 phải chịu án phí cho Hợp đồng vay với anh Phan Thanh T2 là 31.238.840 đồng (Ba mươi một triệu, hai trăm ba mươi tám ngàn, tám trăm bốn mươi đồng).

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - bà L1, bà N, ông Q, bà Y, ông N1, chị N2 được nhận lại 900.000 đồng (Chín trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0002383 ngày 07/12/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP Q2 (Q2) phải nộp 300.000 đồng, chuyển số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0002787 ngày 11/6/2024 của Chi cục THA dân sự quận B thành án phí (nộp xong).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 05/12/2024.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự 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 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:

- Đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND Q. Bình Thủy;
- CC THA DS Q. Bình Thủy;
- Lưu HS.

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

Phan Thị Hồng Dung