

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN B
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 15/2025/DS-ST

Ngày: 03/4/2025.

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp
hợp đồng tín dụng; tranh chấp yêu cầu
tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN B, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lường Văn Tình.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Đ Hòa.

2. Bà Lê Thị Thận.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Tường Vi – Thư ký Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B tham gia phiên toà: Bà Dương Hoài Thảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 3 và 03 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 12/2024/TLST-DS, ngày 16 tháng 01 năm 2024, về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng tín dụng; tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2025/QĐXXST-DS, ngày 07 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Nguyễn Thế Đ, sinh năm 1971 bà Trần Thị B, sinh năm 1972. (Bà B ủy quyền cho ông Đ, có mặt)

Nơi cư trú: Thôn T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

2. *Bị đơn:* Vợ chồng ông Điều R, sinh năm 1959 bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1960 (Xin vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

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

- Ngân hàng V G.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trọng H – Giám đốc phòng giao dịch B. (Có mặt)

- Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị L.

Địa chỉ: Khu H, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện: Bà Nguyễn Thị L. (Xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 10/01/2024 ông Nguyễn Thế Đ bà Trần Thị B trình bày:** Ngày 28 tháng 7 năm 2011, vợ chồng ông Điều R bà Nguyễn Thị G chuyển nhượng cho ông Đ 01 diện tích đất có chiều ngang 03m, chiều dài khoảng 50m, tại thôn T, xã ĐN, huyện B, tỉnh Bình Phước, với giá là 30.000.000 đồng. Đất chuyển nhượng có ranh giới phía Bắc giáp thửa đất vợ chồng ông bà; phía Nam và Tây giáp đất của ông Điều R bà G, phía Đông giáp đường liên thôn. Ông Đ đã đưa đủ số tiền trên cho ông R bà G và hai bên có làm giấy tờ viết tay có xác nhận của Ban quản lý thôn. Năm 2011, ông Đ xây dựng nhà ở cấp IV trên đất và một số như công trình kiên cố khác như cổng, tường rào trên diện tích đất chuyển nhượng của ông R bà G. Từ đó đến nay, gia đình ông bà ở và sử dụng diện tích đất này không có tranh chấp gì. Dó đó, yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/7/2011 giữa ông Đ với ông Điều R bà Nguyễn Thị G là hợp pháp; Công nhận thửa đất diện tích 150m² đã nhận chuyển nhượng nêu trên.

*** Tại đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 12/4/2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án ông Đ bà B trình bày:** Căn cứ kết quả sơ đồ thẩm định thửa đất tranh chấp giữa thể hiện diện tích đất thực tế nhận chuyển nhượng của ông R bà G là 182,1m². Trong đó ranh giới phía Đông giáp đường nhựa dài 2,4m, phía Tây giáp thửa 59 của hộ ông R bà G dài 3,9m, phía Nam giáp đất cùng thửa 59 của hộ ông R bà G dài 57,87m, phía Bắc giáp đất thửa 50 của vợ chồng ông bà dài 3,91m. Tài sản trên diện tích đất tranh chấp đã xây dựng vào năm 2012 gồm: Ngõ đi đổ bê tông diện tích 27,7m²; Sân bê tông diện tích 19,2m²; Mái vòm khung sắt, mái lợp tôn, diện tích 24,8m, cao 4m; nhà xây kiên cố 25,2m² (là một phần diện tích căn nhà 111,0m); phòng ở đang xây dựng dở cao 2,8m chưa tô trát 10,3m²).

Nay ông bà mới được biết vào năm 2021 ông R bà G đã dùng quyền sử dụng đất 7.113m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy CNQSD đất) số BB 791964 vào sổ cấp sổ CH 001147, ngày 27/8/2010 mang tên ông R bà G đã thế cho Ngân hàng V G/Phòng giao dịch B để vay số tiền 1.000.000.000 đồng, trong đó bao gồm cả diện tích 182,1m² đã chuyển nhượng cho ông bà và đã được xây dựng công trình từ năm 2012. Việc thế chấp nêu trên là không đúng, xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông bà. Vì vậy, ông bà khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

-Huỷ một phần Hợp đồng thế chấp số HAOTV-309/2021/HĐBD/NHCT504, ngày 02 tháng 11 năm 2021 giữa ông Điều R bà Nguyễn Thị G với Ngân hàng V.

- Công nhận thửa đất diện tích 182,1m² nói trên cùng toàn bộ tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu của vợ chồng ông bà.

Tại phiên tòa ông Đ trình bày: Vợ chồng ông giữ nguyên lời trình bày về nội dung, hình thức chuyển nhượng đã thực hiện với ông R bà G. Trong diện tích đất chuyển nhượng không thỏa thuận có diện tích đất ở tại nông thôn, vợ chồng ông có thửa đất số 50, tờ bản đồ số 23 liền kề với thửa đất đã chuyển nhượng nêu

trên. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện thì sẽ thực hiện việc hợp thửa theo quy định pháp luật.

*** Bị đơn ông Điều R bà Nguyễn Thị G quá trình giải quyết vụ án trình bày:** Ông bà có thửa đất diện tích 7.113m², tại thôn T, xã ĐN; Giấy CNQSD đất số BB 791964 vào sổ cấp số CH 001147, ngày 27/8/2010. Do ông Đ ở giáp ranh với gia đình ông bà và có thửa đất chiều rộng giáp đường dài 05m, gia đình ông Đ muốn mua thêm 03m và chiều dài khoảng 50m, tổng diện tích khoảng 150m² để làm nhà cho rộng rãi. Do là tình làng nghĩa xóm nên vợ chồng ông bà đồng ý và thực hiện chuyển nhượng với nhau vào ngày 28/7/2011 với giá là 30.000.000 đồng. Thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng có làm giấy sang nhượng viết tay, cùng ký tên, nhưng hai bên không thực hiện công chứng, chứng thực, đến nay chưa làm thủ tục sang tên, tách thửa; lý do vì nghĩ diện tích ít, hai gia đình sau khi thỏa thuận chuyển nhượng đã giao tiền, nhận đất, không tranh chấp gì với nhau. Mặt khác, một phần cũng bận làm ăn quanh năm, không để ý đến việc làm thủ tục tách thửa, sau một thời gian do nhu cầu vốn làm ăn đã thế chấp giấy CNQSD đất cho ngân hàng, sau này thế chấp cho Ngân hàng V để vay tiền, đến nay cũng chưa trả được. Còn gia đình ông Đ sau khi nhận đất đã tiến hành xây dựng nhà cửa kiên cố để ở cho đến nay. Thực tế hai bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích rộng 03m từ trước ra sau, nhưng không đo vẽ sơ đồ cụ thể mà chỉ ước lượng, sau đó cắm ranh làm mốc và công nhận việc sử dụng đất với nhau từ khi thỏa thuận chuyển nhượng cho đến nay, nên diện tích thực tế có thể không chính xác với diện tích hai bên thỏa thuận trên giấy tay, nhưng vợ chồng ông bà công nhận diện tích đất đã giao cho vợ chồng ông Đ từ khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng với nhau vào năm 2011. Nay vợ chồng ông Đ khởi kiện thì cũng đồng ý công nhận diện tích đất 182,1m² thực tế đã chuyển nhượng, được đo đạc chi tiết khi xem xét thẩm định tại chỗ cùng tài sản ông Đ bà B đã xây dựng thuộc quyền quản lý, sử dụng, sở hữu của vợ chồng ông Đ bà B.

Xác nhận có vay Ngân hàng V và chưa trả được là đúng. Lý do là do khó khăn trong công việc làm ăn. Nay Ngân hàng khởi kiện thì đưa ra phương hướng trả hết vào tháng 6/2025. Thời điểm ông bà thế chấp giấy CNQSD đất cho ngân hàng Ngân hàng vào khoảng tháng 09 năm 2022, cán bộ Ngân hàng thẩm định có vào nhà đất của gia đình xem đất chứ không đo, đặc thực tế diện tích đất đang sử dụng; ông bà cũng không thông báo cho ngân hàng biết thửa đất này đã sang nhượng cho ông Đ bà B một phần giáp ranh nhà ông Đ có chiều ngang 03m, chiều dài hết. Khoản vay hiện nay là 1.000.000.000 đồng chưa trả mà mới đáo hạn (trả, vay lại) vào khoảng tháng 9/2023. Về giá trị tài sản thế chấp của theo giá chuyển nhượng thị trường tại địa phương khoảng từ 5,5 tỷ đến 6 tỷ đồng không tính diện tích đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ, trong đất mặt đường có giá khoảng 300.000.000đ/m ngang giáp đường nhựa, dài 50m. Ông bà không có yêu cầu gì khác và xin được giải quyết vắng mặt theo quy định pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng V qua nội dung đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ việc trình bày:**

Vợ chồng ông Điều R bà Nguyễn Thị G có ký kết với Ngân hàng V /Phòng giao dịch B (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) Hợp đồng tín dụng số HAOTV-203/2022-HĐCVHM/NHCT504 ngày 03 tháng 11 năm 2022 để vay số tiền là 1000.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất trong hạn tại thời điểm ký

Hợp đồng tín dụng là 10.7 %/năm. Khách hàng nhận đủ tiền vay 1.000.000.000 đồng. Từ 03/11/2022 đến ngày 03/11/2023, khách hàng đã thanh toán đủ tiền lãi vay trong hạn định kỳ theo quy định. Nợ lãi tiền vay chuyển nợ quá hạn từ ngày 04/11/2023

Về tài sản thế chấp: Bà Nguyễn Thị G và ông Điều R đã ký với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HAOTV-309/2021/HĐBĐ/HCT504 ngày 02 tháng 11 năm 2021, tài sản thế chấp bao gồm: với diện tích đất 7,113 m² tại thôn T, xã ĐN, thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 00; Giấy CNQSD đất số BB 791964 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 27/8/2010, số vào sổ CH 00147 đứng tên bà Nguyễn Thị Giới và ông Điều R.

Đến hết ngày 03/07/2024, ông R bà G đã thanh toán được 14.056.606 đồng tiền gốc. Tổng số tiền còn nợ Ngân hàng cả gốc và lãi tạm tính là 1.091.294.248 đồng.

Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông R bà G phải trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền gốc còn lại, lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn tạm tính đến thời điểm ngày 03/07/2024 là: 1.091.294.248 đồng. Trong đó: tiền gốc là 958.943.394 đồng, tiền lãi là 70.234.285 đồng, lãi phạt là 35.116.569 đồng. Buộc ông R bà G tiếp tục trả nợ lãi vay trong hạn, lãi phạt quá hạn, phạt chậm trả lãi cho Ngân hàng theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, các văn bản sửa đổi bổ sung, thông báo thay đổi lãi suất cho vay (nếu có) cho đến khi trả hết nợ xong. Trường hợp không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp số HAOTV-309/2021/HĐBĐ/NHCT504 ngày 02 tháng 11 năm 2021 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày: Ngày 02/11/2021 Ngân hàng và vợ chồng ông R bà G đã ký hợp đồng tín dụng với hạn mức 1.000.000.000 đồng, thời hạn trả là 01 năm và lập hợp đồng thế chấp bảo đảm khoản vay. Đến hạn trả nợ khách hàng đã trả hết nợ và tiếp tục vay lại khoản vay khác như hiện nay. Trước khi thực hiện hợp đồng thế chấp Ngân hàng đã cử đại diện xuống thực địa đất tại địa phương xác định ranh giới đất, đã xác định đất tiếp giáp với các hộ khác và nhận thấy đất không có tranh chấp, nên không đo đạc cụ thể mà chỉ dựa vào giấy CNQSD đất được cấp để tiến hành lập hợp đồng thế chấp. Đối với yêu cầu khởi kiện hiện nay của ông Đ bà B thì Ngân hàng không đồng ý, bởi Ngân hàng đã thực hiện việc thế chấp theo đúng quy định pháp luật và đã được Công chứng và đăng ký tại các cơ quan có thẩm quyền theo quy định. Trường hợp Tòa án công nhận phần diện tích mà ông Đ bà B đang quản lý sử dụng thì giá trị diện tích đất còn lại vẫn đủ khả năng để thực hiện trả nợ cho Ngân hàng. Ngân hàng yêu cầu bị đơn trả các số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 03/4/2025 theo như Bản xác nhận số dư ngày 03/4/2025, yêu cầu tiếp tục chịu lãi suất và xử lý tài sản thế chấp.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị L trình bày:**

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HAOTV-309/2021-HĐBĐ/HNCT504 do Công chứng viên Hà Văn Đ của Văn phòng công chứng Hà Văn Đ (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Thị L) số công chứng 5438, quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 02/11/2021. Văn phòng có ý

kiến như sau: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã có giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Đã được Công chứng viên Hà Văn Đ của Văn phòng công chứng Hà Văn Đ (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Thị L) thực hiện công chứng theo đúng quy định của Luật Công chứng năm 2014. Trong đó chủ thể của là đúng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm ký vào Hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Các bên đã tự đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng, đã hiểu rõ nội dung hợp đồng, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết cũng như công chứng Hợp đồng và hoàn toàn tự nguyện ký tên, điểm chỉ, đóng dấu vào hợp đồng. Đối tượng của hợp đồng là có thật, tài sản thế chấp không thể hiện đang đảm bảo cho bất kỳ nghĩa vụ nào khác, không có thông báo về việc thụ lý tranh chấp, không bị kê biên Thi hành. Vì vậy, Văn phòng khẳng định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HAOTV-309/2021-HĐBĐ /HNCT504, số công chứng 5438, quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 02/11/2021 là phù hợp với trình tự và quy định của pháp luật. Văn phòng không có yêu cầu tổ chức lại phiên họp, phiên hòa giải. Văn phòng xin không tham gia phiên tòa xét xử vụ án.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện B phát biểu ý kiến: Về tố tụng Tòa án thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền, đảm bảo thủ tục tố tụng; Về nội dung, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giải quyết chi phí tố tụng, án phí theo quy của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định về vụ án như sau:

[1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Căn cứ lời trình bày đương sự, tài liệu và quá trình thu thập tài liệu chứng cứ thể hiện:

Về nội dung hợp đồng: Vợ chồng ông Nguyễn Thế Đ bà Trần Thị B có thửa đất số 50, tờ bản đồ số 23, diện tích 288,4m² tại thôn T, xã ĐN, huyện B, tỉnh Bình Phước; đã được cấp Giấy CNQSD đất số BV 300653 vào sổ cấp số CH 00763 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 10/7/2015. Đất có ranh giới giáp liền ranh với thửa đất của vợ chồng ông Điều R bà G là thửa đất diện tích 7.113m², thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 00, theo giấy CNQSD đất số BB 791964 vào sổ cấp số CH 00147 do UBND huyện B cấp ngày 27/5/2010. Cả hai thửa đất đều có ranh giới phía trước giáp đường nhựa, cùng mục đích sử dụng là đất ở nông thôn và trồng cây lâu năm, không thuộc quy hoạch.

Do diện tích đất của ông Đ bà B có chiều rộng mặt đường nhỏ nên ngày 28/7/2011 ông Đ bà B và vợ chồng ông R bà G thỏa thuận chuyển nhượng lại của ông R bà G diện tích đất 03m chiều rộng và chiều dài khoảng 50m (không đo đạc cụ thể), đo đạc thực tế hiện nay xác định diện tích là 182,1m²; Ranh giới: phía Đông giáp đường nhựa dài 2,4m; phía Tây giáp thửa 59 của hộ ông R bà G dài 3,9m, phía Nam giáp thửa 59 của hộ ông R bà G dài 57,87m, phía Bắc giáp thửa 50 của hộ ông Đ bà B dài 3,91m. Giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng.

Về hình thức hợp đồng: Hai bên lập giấy viết tay nhưng không công chứng, chứng thực. Nhưng các bên cũng thỏa thuận thêm về thủ tục thực hiện chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền để cho ông Đ bà B được đứng tên theo quy định.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Ông Đ bà B đã giao đủ tiền cho ông R bà G; được bàn giao đất quản lý từ năm 2011. Sau đó đã xây dựng các công trình vào năm 2012 gồm: Ngõ đi 27,7m đổ bê tông: Sân bê tông 19,2m²; Mái vòm khung sắt, mái lợp tôn, diện tích 24,8m, cao 4m; nhà xây kiên cố 25,2m² (là một phần diện tích căn nhà 111,0m); phòng ở đang xây dựng dở cao 2,8m chưa tô trát 10,3m².

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, đối tượng hợp đồng không trái quy định và đạo Đ xã hội, nhưng tại thời điểm chuyển nhượng diện tích 182,1m² không đủ tách thửa theo quy định của Luật đất đai năm 2003 và quy định tại văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh. Tuy nhiên, ý chí các bên vẫn tiếp tục thực hiện cho đến tại thời điểm hiện nay nên cần áp dụng quy định của Luật đất đai tại thời điểm hiện nay để giải quyết là phù hợp. Các bên đã bàn giao đất và xây dựng công trình, không bị xử lý. Trường hợp công nhận hợp đồng theo yêu cầu của các bên thì việc tách và hợp thửa đối với diện tích các bên đang quản lý sử dụng vẫn đảm bảo điều kiện tách thửa và hợp thửa quy định tại Điều 220 của Luật đất đai năm 2024. Ngoài ra cũng phù hợp với tinh thần tại điểm b.3, tiểu mục 2.2, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao ngày 10/8/2004 nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở.

Căn cứ lời trình bày của đại diện Ngân hàng và bị đơn thể hiện trong năm 2021 ông R bà G dùng giấy CNQSD đất để thế chấp vay vốn Ngân hàng. Ngân hàng cũng đã kiểm tra ranh giới giữa các hộ và không có tranh chấp; bị đơn không đưa ra thông tin đã chuyển nhượng một phần diện tích cho nguyên đơn; Ngân hàng không yêu cầu đơn vị đo đạc có chuyên môn kiểm tra diện tích thực tế đang sử dụng nên không phát hiện việc thiếu một phần diện tích đất. Từ đó lập hợp đồng thế chấp có bao gồm diện tích đất và tài sản gắn liền với đất mà nguyên đơn đang quản lý sử dụng và xây dựng là có thiếu sót, xâm phạm trực tiếp đến quyền lợi của nguyên đơn. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V:

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn thừa nhận năm 2021 có vay Ngân hàng số tiền 1.000.000 đồng và thế chấp quyền sử dụng đất theo hợp đồng số HAOTV-309/2021/HĐBĐ/HCT504 ngày 02 tháng 11 năm 2021 để đảm bảo khoản vay. Hết hạn trả nợ bị đơn đã trả và tiếp tục vay lại theo hợp đồng tín dụng số HAOTV-203/2022-HĐCVHM/NHCT504 ngày 03 tháng 11 năm 2022 để vay số tiền là 1000.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất trong hạn tại thời điểm ký Hợp đồng tín dụng là 10.7 %/năm, các bên tiếp tục dùng hợp đồng thế chấp năm 2021 để bảo đảm khoản vay. Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã nhận đủ tiền vay 1.000.000.000 đồng, nhưng đến hạn không thanh toán được đầy đủ tiền gốc và lãi. Như vậy, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện là có cơ sở, cần chấp nhận.

Căn hợp đồng tín dụng số HAOTV-203/2022-HĐCVHM/NHCT504 ngày 03 tháng 11 năm 2022 thể hiện các bên có thỏa thuận về lãi suất. Từ 03/11/2022 đến ngày 03/11/2023, bị đơn đã thanh toán đủ tiền lãi vay trong hạn định kỳ theo quy định. Nợ lãi tiền vay chuyển nợ quá hạn từ ngày 04/11/2023. Số tiền gốc và lãi quá hạn từ ngày 04/11/2023 là 1.091.294.248 đồng.

Tại phiên tòa Ngân hàng yêu cầu trả số tiền gốc còn lại 985.943.394 đồng, lãi trong hạn 149.428.500 đồng, lãi phạt 74.713.679 đồng, tổng cộng là 1.210.085.573 đồng. Xét thấy lãi suất phù hợp với quy định pháp luật nên cần buộc bị đơn trả và cần buộc bị đơn tiếp tục chịu lãi suất quá hạn đối với số tiền gốc chưa thanh toán sau ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất quá hạn trong hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết.

Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Các đương sự thừa nhận để đảm bảo khoản vay thì bị đơn đã dùng quyền sử dụng đất theo giấy CNQSD đất để thế chấp bảo đảm khoản vay. Việc thế chấp giữa các bên có lập hợp đồng và được Công chứng tại Văn phòng Công chứng Hà Văn Đ và đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Theo quy định tại Điều 5 của các hợp đồng thế chấp đã lập nêu trên thì phía Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp trong các trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc không thực hiện nghĩa vụ đầy đủ đối với Ngân hàng và các trường hợp khác theo quy định; phía Ngân hàng được quyền bán tài sản thế chấp, xử lý tài sản thế chấp theo quy định, v.v... Tuy nhiên, như đã nhận định tại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phía Ngân hàng đã thực hiện kiểm tra ranh giới và thấy không có tranh chấp, nhưng có thiếu sót trong việc thẩm tra chi tiết trong khi thẩm định tài sản đối với phần diện tích nguyên đơn đã quản lý và sử dụng nên chỉ chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng đối với phần diện tích đất còn lại là phù hợp.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bị đơn là người cao tuổi thuộc trường hợp không phải chịu án phí; hoàn trả lại cho nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan số tiền tạm ứng án phí đã nộp,

4. Về chi phí tố tụng:

Tổng chi phí tố tụng phục vụ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn với bị đơn là 5.760.000.000 đồng. Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn hoàn trả nên không xem xét giải quyết.

Tổng chi phí tố tụng phục vụ giải quyết yêu cầu của Ngân hàng với bị đơn là 1.000.000 đồng. Ngân hàng yêu cầu bị đơn hoàn trả nên cần buộc bị đơn hoàn trả theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 40, Điều 147, Điều 157, Điều 217, Điều 218 Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng các Điều 91, 95 Luật tổ chức tín dụng;

Áp dụng các Điều 117, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 45, Điều 220 Luật đất đai 2024;

Nghị quyết 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:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (GIẤY SANG NHƯỢNG ĐẤT) ngày 28/7/2011 giữa vợ chồng ông Nguyễn Thế Đ với vợ chồng ông Điều R bà Nguyễn Thị G.

Công nhận diện tích đất 182,1m² có ranh giới: Phía Đông giáp đường nhựa dài 2,4m; phía Tây giáp thửa 59 của hộ ông R bà G dài 3,9m; phía Nam giáp thửa 59 của hộ ông R bà G dài 57,87m; phía Bắc giáp thửa 50 của hộ ông Đ bà B dài 3,91m. Diện tích 182,1m² nêu trên là một phần trong tổng diện tích đất 7.113m², thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00; Giấy CNQSD đất số BB 791964 vào sổ cấp số CH 00147 do UBND huyện B cấp ngày 27/8/2010 mang tên ông Điều R bà Nguyễn Thị G, **cùng tài sản gắn liền với đất** (Ngõ đi đổ bê tông diện tích 27,7m²; Sân bê tông diện tích 19,2m²; Mái vòm khung sắt, mái lợp tôn, diện tích 24,8m, cao 4m; nhà xây kiên cố 25,2m² (là một phần diện tích căn nhà 111,0m); phòng ở đang xây dựng dở cao 2,8m chưa tô trát 10,3m²) thuộc quyền quản lý sử dụng của ông Nguyễn Thế Đ bà Trần Thị B.

(Diện tích và vị trí đất được thực hiện theo sơ đồ đo đạc số 02002 ngày 18/01/2024 của Công ty TNHH-MTV đo đạc 4).

Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp số HAOTV-09/2021/HĐBD/NHCT504 ngày 02 tháng 11 năm 2021 giữa ông Điều R bà Nguyễn Thị G với Ngân hàng V, số hợp đồng công chứng số 5438, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 02/11/2021 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Hà Văn Đ đối với diện tích đất 182,1m² đã công nhận cho vợ chồng ông Nguyễn Thế Đ bà Trần Thị B nêu trên.

Vợ chồng Nguyễn Thế Đ bà Trần Thị B có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc hợp thửa đối với diện tích đất 182,1m² vào thửa đất số 50, tờ bản đồ số 23; Giấy CNQSD đất số BV 300653 vào sổ cấp số CH 00763 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 10/7/2015 theo quy định pháp luật.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy CNQSD đất số BB 791964 vào sổ cấp số CH 00147 do UBND huyện B cấp ngày 27/8/2010 mang tên ông Điều R bà Nguyễn Thị G và Giấy CNQSD đất số BV 300653 vào sổ cấp số CH 00763 do UBND cấp ngày 10/7/2015 mang tên ông Nguyễn Thế Đ bà Trần Thị B để cấp đổi lại theo quyết định của Tòa án nêu trên.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V với bị đơn:

Buộc vợ chồng Điều R bà Nguyễn Thị G có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng số tiền, gồm:

Số tiền vay gốc và lãi của Hợp đồng tín dụng tính đến ngày 03/7/2024 là 1.210.855.248 đồng.

Kể từ ngày 04/4/2025, vợ chồng Điều R bà Nguyễn Thị G còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số HAOTV-203/2022-HĐCVHM/NHCT504 ngày 03 tháng 11 năm 2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc nêu trên. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trong trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp đối với diện tích đất còn lại 6.930,9m², thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00; giấy CNQSD đất số BB 791964 vào sổ cấp số CH 00147 do UBND huyện B cấp ngày 27/8/2010 mang tên ông Điều R bà Nguyễn Thị G.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự. .

3. Về án phí: Vợ chồng ông Điều R bà Nguyễn Thị G là người cao tuổi, không phải chịu án phí.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước hoàn trả cho ông Nguyễn Thế Đ bà Trần Thị B tổng số tiền tạm ứng án phí là 600.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009015 ngày 16/01/2024 và biên lai số 0009135, ngày 16/4/2024. Hoàn trả cho Ngân hàng V số tiền tạm ứng án phí là 22.369.414 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009370 ngày 10/10/2024.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Điều R bà Nguyễn Thị G hoàn trả cho Ngân hàng V số tiền 1.000.000 đồng.

5. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện B;
- CCTHADS huyện B;
- Người tham gia tố tụng;
- Số lượng: 09 bản;
- Lưu HS.

T/M.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lường Văn Tình