

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 28/2022/DS-ST

Ngày 21 – 02 – 2022

“V/v tranh chấp HĐ chuyển
nhượng QSD đất và HĐ vay tài sản”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Hàng Bích Trâm

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Võ Thanh Liêm

Ông Võ Sĩ Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Bích Như – Là Thư ký Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Bảo Em - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 21 tháng 02 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ L số: 296/2020/TLST-DS, ngày 10 tháng 7 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 700/2021/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Nh, sinh năm 1982 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 6, xã AX, thành phố CM, tỉnh CM

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn N1, sinh năm 1995 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 120, ấp TH, xã AX, thành phố CM, tỉnh CM

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

1. Ngân hàng Thương mại cổ phần NTVN

Địa chỉ: Số 198 TQK, phường LTT, quận HK, thành phố HN.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nghiêm Xuân T – Chủ tịch HĐQT

Đại diện theo ủy quyền:

- Ông Đoàn Duy L, sinh năm 1977 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 174A, THD, phường 5, thành phố CM, tỉnh CM.

- Ông Trần Duy L, sinh năm 1982 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 7 ADV, phường 7, thành phố CM, tỉnh CM.

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1939 (Vắng mặt)
3. Bà Trần Thị Tr, sinh năm 1966 (Vắng mặt)
4. Ông Trần Việt K, sinh năm 1983 (Vắng mặt)
5. Bà Trần Thị Tr1, sinh năm 1968 (Vắng mặt)
6. Ông Trần Văn Kh, sinh năm 1960 (Vắng mặt)
7. Ông Trần Việt Kh1 (Vắng mặt)
- Cùng địa chỉ: ấp TH, xã AX, thành phố CM, tỉnh CM
8. Bà Trần Thị Th (Vắng mặt)
- Địa chỉ: ấp TH, xã AX, thành phố CM, tỉnh CM
9. Ông Trần Việt P (Vắng mặt)
- Địa chỉ: Phong
10. Ủy ban nhân dân thành phố CM (Vắng mặt)
11. Bà Trần Thị Bích V, sinh năm 1983 (Vắng mặt)
12. Trần Hồng Phương Th2 sinh năm 2006
13. Trần Trọng N, sinh năm 2009

Đại diện hợp pháp của Thi và Nam: Bà Trần Thị Bích V và ông Trần Việt K (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp TH, xã AX, thành phố CM, tỉnh CM

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị Nh là nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc toàn bộ phần đất 23.060 m² tọa lạc ấp TH, xã AX, thành phố CM, tỉnh CM là của cha bà là ông Trần Văn L để lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số G 471767 do UBND thị xã Cà Mau cấp cho ông L ngày 09/8/1996. Ông Trần Văn L chết ngày 07/10/2002 không để lại di chúc, sau khi ông L chết do gia đình thiếu nợ nên anh em trong gia đình thống nhất cho Nh đứng tên toàn bộ phần đất để vay tiền trả nợ. Đến ngày 28/02/2018 một số anh em trong gia đình bà đến Văn phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi Công chứng văn bản phân chia tài sản thừa kế, khi công chứng có mẹ là bà T, bà Tr, bà Tr1, ông K, ông Kh và bà Nh cùng ký tên thống nhất nhường toàn bộ phần đất 23.060m² cho bà Nh được hưởng thừa kế. Bà Nh có tất cả 7 anh chị em ngoài những người ký tên trong văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 28/02/2018 thì còn Trần Thị Th, Trần Việt P và Trần Việt Kh1 không có tên trong văn bản phân chia tài sản thừa kế vì L do những người có tên trong văn bản phân chia di sản thừa kế không khai tên những người này cho văn phòng công chứng biết. Sau đó, do ông Kh cần tiền trả nợ nên có thỏa thuận với bà Nh đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Kh mượn để đi thế chấp vay tiền ngân hàng nên đến ngày 17/9/2018 Nh đến văn phòng công chứng làm thủ tục cho ông Kh vay tiền nhưng lại ký vào Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần đất 23.060 m² cho N1 (con ông Kh), khoảng 1 tháng sau bà Nh mới biết mình ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất chứ không phải ký giấy thế chấp tài sản vay tiền nên Nh yêu cầu chuyển tên lại cho bà thì ông Kh và N1 không đồng ý. Tuy nhiên, tại biên bản làm việc ngày

20/01/2022 bà Nh khai: Tờ khai tông chi ngày 02/01/2018 không phải do bà khai và không phải chữ ký tên của bà, tuy nhiên bà không yêu cầu giám định chữ viết. Đối với Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 28/02/2018 tại văn phòng công chứng Huỳnh Thắng L là chữ ký tên của bà. Tuy nhiên bà không biết Văn bản phân chia di sản là phần đất để lại cho bà đứng tên toàn bộ. Bà cũng không biết việc văn bản phân chia di sản thiếu các anh em trong gia đình. Toàn bộ do ông Kh lừa dối bà, ông Kh tự làm các thủ tục chuyển tên cho bà rồi chuyển tên cho N1 và đem thế chấp ngân hàng bà không biết gì, ông Kh và N1 tự ý lấy giấy chứng minh của bà làm các thủ tục khai tông chi, phân chia di sản thừa kế, lừa bà ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng. Bà Nh yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với Trần Văn N1 ký ngày 17/9/2018 tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thắng L và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông N1 (phần chỉnh lý trang 4), trả cho bà phần đất diện tích 23.060m² tọa lạc tại ấp TH, xã AX, thành phố CM, tỉnh CM.

Tại biên bản làm việc 12/8/2020 và bản tự khai ngày 30/7/2020 bị đơn Trần Văn N1 và ông Trần Văn Kh thống nhất trình bày:

Nguồn gốc toàn bộ phần đất 23.060 m² đúng như bà Nh trình bày, sau khi ông L chết do gia đình thiếu nợ nên anh em trong gia đình thống nhất cho Nh đứng tên toàn bộ phần đất để vay tiền ngân hàng trả nợ nên ngày 28/02/2018 các thành viên trong gia đình đến văn phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi Công chứng văn bản phân chia tài sản thừa kế, khi công chứng có bà T, bà Tr, bà Tr1, ông K, ông Kh và bà Nh ký tên giao toàn bộ phần đất trên cho bà Nh được hưởng thừa kế nhưng sau đó không vay được do bà Nh có nợ xấu nên bà Nh đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mình đã nhận thừa kế đi cầm cố cho ông Bình (ở Trần Văn Thời, không rõ họ tên địa địa chỉ cụ thể), do bà Nh không có tiền thanh toán lãi nên nhờ ông Kh đi vay tiền để trả lãi và vốn cho ông Bình với số tiền 1.500.000.000 đồng, sau đó ông Kh cùng anh em trong gia đình và bà Nh thống nhất chuyển nhượng toàn bộ phần đất qua cho N1 (do N1 không có nợ xấu) để đi vay tiền ngân hàng trả số nợ trên. Sau khi chuyển tên tại phòng công chứng N1 đem giấy chứng nhận thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN vay số tiền 1.300.000.000đ. Sau khi vay ông Kh và bà Nh có thanh toán lãi nhưng về sau mất cân đối nên ngưng đóng lãi nhiều tháng và chưa thanh toán vốn cho Ngân hàng. Đối với yêu cầu của bà Nh thì ông Kh và N1 không đồng ý, khi nào bà Nh thanh toán lại số tiền 1.500.000.000 đồng thì N1 sẽ chuyển tên lại cho bà Nh.

Tại biên bản làm việc ngày 12/8/2020 bà Nguyễn Thị T, Trần Thị Tr, ông Trần Việt K, bà Trần Thị Tr1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Thống nhất lời trình bày của bà Nh. Bà Nguyễn Thị T, bà Trần Thị Tr, ông Trần Việt K, bà Trần Thị Tr1, thống nhất với yêu cầu của bà Nh ngày 12/8/2020 về việc yêu cầu Tòa án Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nh và N1 ký ngày 17/9/2018 để Nh tách quyền sử dụng đất chia lại cho bà T cùng các anh chị em khác. Bà Nguyễn Thị T, Trần Thị Tr, ông Trần Việt K, bà Trần Thị Tr1 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, khi nào phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện sau.

Tại biên bản làm việc ngày 06/01/2021 ông Trần Việt P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Phần đất 23.060 m² tọa lạc ấp Tân Hiệp, xã An Xuyên, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau là của cha ông là ông Trần Văn L chết để lại. Đối với văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 28/02/2018 không có tên ông thì sau này ông mới biết. Ông P không có yêu cầu chia đất, sau này bà T còn đất cho ông bao nhiêu thì ông nhận bấy nhiêu và ông không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại biên bản làm việc ngày 06/01/2021 bà Trần Thị Th là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Phần đất 23.060 m² tọa lạc ấp Tân Hiệp, xã An Xuyên, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau là của cha bà là ông Trần Văn L chết để lại. Đối với văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 28/02/2018 không có tên bà thì sau này bà mới biết. Trước đây ông L có cầm cố cho người khác 08 công đất bà đã bỏ tiền chuộc lại và ông L có hứa cho bà 08 công đất này nên bà yêu cầu bà Nh và ông N1 trả lại phần đất trên. Việc ông L cầm cố đất, bà chuộc đất và việc ông L hứa cho đất không có làm văn bản.

Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Ông Trần Duy Linh – Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP NTVN trình bày:

Vào ngày 25/9/2018, Ngân hàng Vietcombank Chi nhánh Cà Mau - Phòng giao dịch phường 5, ký kết hợp đồng cho vay số 268-2018/HĐ-CMA-PGDP5 với ông Trần Văn N1 cho vay số tiền 1.300.000.000 đồng, mục đích vay là bù đắp tiền mua đất, thời hạn vay 180 tháng, lãi suất 7.7%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn, được phân kỳ trả nợ gốc định kỳ hàng tháng, đã thanh toán nợ gốc 119.048.328 đồng, ngưng thanh toán từ 25/02/2020 đến nay. Tính đến ngày 21/02/2022 nợ gốc 1.180.951.672 đồng, nợ lãi 262.212.162 đồng (lãi trong hạn 253.238.678 đồng, nợ quá hạn 8.973.484 đồng). Tổng cộng 1.443.163.834 đồng.

Vào ngày 16/4/2019, Ngân hàng Vietcombank Chi nhánh Cà Mau - Phòng giao dịch phường 5, ký kết hợp đồng cho vay số 96-2019/HĐ-CMA-PGDP5 với ông Trần Văn N1 cho vay số tiền 250.000.000 đồng, mục đích vay sửa chữa nhà ở, thời hạn vay 120 tháng, lãi suất 8.9%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn, được phân kỳ trả nợ gốc định kỳ hàng tháng, đã thanh toán nợ gốc 20.000.000 đồng, ngưng thanh toán từ 25/02/2020 đến nay. Tính đến ngày 21/02/2022 nợ gốc 230.000.000 đồng, nợ lãi 57.899.205 đồng (lãi trong hạn 54.877.632, lãi quá hạn 3.021.573 đồng). Tổng cộng 287.899.205 đồng.

Vào ngày 14/6/2019, Ngân hàng Vietcombank Chi nhánh Cà Mau - Phòng giao dịch phường 5, ký kết hợp đồng cho vay ngắn hạn số 166-2019/HĐ-CMA-PGDP5 với ông Trần Văn N1 vay 265.000.000 đồng. Mục đích vay kinh doanh bổ sung vốn mua bán gia cầm, thời hạn vay 11 tháng, lãi suất 9,5%/ năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn, được phân kỳ trả nợ gốc định kỳ hàng tháng, ngưng thanh toán từ 25/3/2020 đến nay. Tính đến ngày 21/02/2022 nợ gốc 265.000.000 đồng, nợ lãi 72.141.894 đồng (lãi trong hạn 49.877.538 đồng, lãi quá hạn 22.264.356 đồng). Tổng cộng 337.141.894 đồng.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên ông Trần Văn N1 có thể chấp tài sản đảm bảo là 03 phần đất tọa lạc ấp Tân Hiệp, xã An Xuyên, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Trong đó một phần đất diện tích 23.060m² thuộc các thửa 0425, 0431, 0443, 0446, tờ bản đồ số 04, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất G471767 do UBND thị xã Cà Mau cấp cho ông Trần Văn L ngày 09/8/1996 (ghi nhận chuyển nhượng cho Trần Văn N1 ngày 19/9/2018); Một phần đất diện tích 3.995,2m² thuộc thửa 254, tờ bản đồ số 08, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CK 238503 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 04/10/2017 cho ông Trần Văn Kh và bà Nguyễn Ngọc Dung (ghi nhận tặng cho Trần Văn N1 ngày 20/9/2018); Một phần đất diện tích 7.156,7m² thuộc thửa 207, tờ bản đồ số 08, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CP 281750 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp cho Nguyễn Thị T ngày 17/01/2019 (Ghi nhận tặng cho Trần Văn N1 ngày 29/01/2019). Theo hợp đồng thế chấp 268-2018/HĐ-CMA-PGDP5 ngày 25/9/2018 và Hợp đồng thế chấp số 96-2019/HĐ-CMA-PGDP5 ngày 16/4/2019. Quá trình vay ông N1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán, hiện nay khoản nợ vay đã quá hạn và chuyển thành nợ xấu. Do đó, Ngân hàng Vietcombank yêu cầu ông Trần Văn N1 phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ các khoản vay trên, tạm tính đến ngày 21/02/2022 là 2.068.204.933 đồng, trong đó nợ gốc 1.675.951.672 đồng, nợ lãi là 392.253.261 đồng và tiếp tục thanh toán lãi phát sinh đến khi trả hết nợ. Trường hợp ông N1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng, trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp không đảm bảo thu hồi nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử L bất kỳ tài sản nào của ông N1 để thu hồi nợ theo qui định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà Trần Thị Nh có yêu cầu đo đạc phần đất tranh chấp 23.060m² nhưng do bị đơn vắng mặt và bà Nh không xác định được ranh đất, không biết các hộ giáp ranh nên không T hành đo đạc được. Nguyên đơn không yêu cầu định giá tài sản và yêu cầu căn cứ vào giá đất nhà nước quy định để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ L cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật, không vi phạm.

Về nội dung: Bà Nh được triệu tập hợp lệ lần thứ hai đến phiên tòa xét xử nhưng vắng mặt không có L do chính đáng nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 217, 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Nh và thay đổi địa vị tố tụng của người tham gia tố tụng, Ngân hàng Thương mại cổ phần NTVN trở thành nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng buộc Trần Văn N1 thanh toán cho ngân hàng số nợ tính đến ngày 21/02/2022 là 2.068.204.933 đồng, trong đó nợ gốc 1.675.951.672 đồng, nợ lãi là 392.253.261 đồng và tiếp tục thanh toán lãi phát sinh đến khi trả hết nợ. Trường hợp ông N1 không thanh toán Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp đã

ký kết để xử L thu hồi nợ. Án phí và các chi phí tố tụng khác các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Nguyên đơn là bà Trần Thị Nh đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa xét xử theo quy định vào các ngày 20/02/2022 và ngày 18/02/2022 nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn ông Trần Văn N1 không có yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP NTVN không rút yêu cầu độc lập nên Tòa án đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nh, Ngân hàng TMCP NTVN trở thành nguyên đơn theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Nh theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự nên số tiền tạm ứng án phí mà bà Nh đã dự nộp được sung vào công quỹ nhà nước.

[2] Bị đơn Trần Văn N1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị T, bà Trần Thị Tr, ông Trần Việt K, bà Trần Thị Tr1, ông Trần Văn Kh, ông Trần Việt Kh1, bà Trần Thị Th, ông Trần Việt P, Bà Trần Thị Bích V, Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau, mặc dù Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thủ tục tố tụng để tham gia xét xử nhưng vẫn vắng mặt không có L do chính đáng. Do đó, Hội đồng xét xử T hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại khoản 2 Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau được quy định tại Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Bà Trần Thị Nh khởi kiện yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với Trần Văn N1 ký ngày 17/9/2018 tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thắng L với lý do bà Nh bị lừa dối; Yêu cầu xóa tên của Trần Văn N1 (phần chỉnh lý trang 4) trên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và trả lại bà phần đất diện tích 23.060m² tọa lạc tại ấp TH, xã AX, thành phố CM, tỉnh CM. Do Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nh nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[5] Xét yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN, Hội đồng xét xử thấy rằng: Giữa Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN và ông Trần Văn N1 có ký kết các hợp đồng: Hợp đồng vay số 268-2018/HĐ-CMA-PGDP5 ngày 25/9/2018 vay số tiền 1.300.000.000 đồng, ngưng thanh toán từ 25/02/2020 đến nay, tính đến ngày 21/02/2022 nợ gốc 1.180.951.672 đồng, nợ lãi 262.212.162 đồng; Hợp đồng vay số 96-2019/HĐ-CMA-PGDP5 ngày 16/4/2019 số tiền 250.000.000 đồng, ngưng thanh toán từ 25/02/2020 đến nay, tính đến ngày 21/02/2022 nợ gốc 230.000.000 đồng, nợ lãi 57.899.205 đồng; Hợp đồng vay số 166-2019/HĐ-CMA-PGDP5 ngày 14/6/2019 vay 265.000.000 đồng, ngưng thanh toán từ 25/3/2020 đến nay, tính đến ngày 21/02/2022 nợ gốc 265.000.000 đồng, nợ lãi 72.141.894 đồng. Tổng số nợ là

2.068.204.933 đồng, trong đó nợ gốc 1.675.951.672 đồng, nợ lãi là 392.253.261 đồng. Khi vay Trần Văn N1 có ký Hợp đồng thế chấp số 268-2018/HĐ-CMA-PGDP5 ngày 25/9/2018 và Hợp đồng thế chấp số 96-2019/HĐ-CMA-PGDP5 ngày 16/4/2019 để thế chấp 03 phần đất tọa lạc ấp Tân Hiệp, xã An Xuyên, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Bao gồm, một phần đất diện tích 23.060m² thuộc các thửa 0425, 0431, 0443, 0446, tờ bản đồ số 04, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất G471767 do UBND thị xã Cà Mau cấp cho ông Trần Văn L ngày 09/8/1996 (ghi nhận chuyển nhượng cho Trần Văn N1 ngày 19/9/2018); Một phần đất diện tích 3.995,2m² thuộc thửa 254, tờ bản đồ số 08, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CK 238503 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 04/10/2017 cho ông Trần Văn Kh và bà Nguyễn Ngọc Dung (ghi nhận tặng cho Trần Văn N1 ngày 20/9/2018); Một phần đất diện tích 7.156,7m² thuộc thửa 207, tờ bản đồ số 08, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CP 281750 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp cho Nguyễn Thị T ngày 17/01/2019 (Ghi nhận tặng cho Trần Văn N1 ngày 29/01/2019). Ông N1 thừa nhận có vay tiền và thế chấp tài sản cho Ngân hàng. Quá trình vay ông N1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán, các khoản vay nay đã quá hạn nên Ngân hàng yêu cầu ông N1 thanh toán số nợ tính đến ngày 21/02/2022 với số tiền 2.068.204.933 đồng, trong đó nợ gốc 1.675.951.672 đồng, nợ lãi là 392.253.261 đồng và lãi phát sinh đến khi thanh toán xong các khoản nợ là có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét nguồn gốc phần đất diện tích 23.060 m² là của ông Trần Văn L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số G 471767 do UBND thị xã Cà Mau cấp cho ông L ngày 09/8/1996 (ông Trần Văn L chết ngày 07/10/2002 không để lại di chúc). Đến ngày 28/02/2018, căn cứ vào “Tờ tông chi” ngày 02/01/2018 do bà Trần Thị Nh khai tại UBND xã An Xuyên, thành phố Cà Mau, các thành viên trong gia đình gồm bà Nguyễn Thị T, ông Trần Văn Kh, bà Trần Thị Nh, bà Trần Thị Tr, ông Trần Việt K, bà Trần Thị Tr1 cùng ký vào Văn bản phân chia tài sản thừa kế, thống nhất nhường toàn bộ phần đất 23.060 m² cho bà Nh được hưởng thừa kế theo Văn bản công chứng số 002175 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thắng L (nay là Văn phòng Công chứng Trần Mai H). Đến ngày 09/3/2018 bà Trần Thị Nh được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (phần chính L trang 4). Đến ngày 17/9/2018 bà Nh ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần đất 23.060 m² cho Trần Văn N1 theo Hợp đồng công chứng số 010458 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thắng L (nay là Văn phòng Công chứng Trần Mai H) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ghi nhận chuyển nhượng cho Trần Văn N1 ngày 19/9/2018 (chính L trang 4). Đến ngày 25/9/2018 ông Trần Văn N1 ký hợp đồng thế chấp phần đất trên để vay tiền theo hợp đồng thế chấp 268-2018/HĐ-CMA-PGDP5 ngày 25/9/2018.

Mặc dù Tòa án đã tổng đạt thủ tục tố tụng để các đương sự tham gia phiên tòa nhưng bà Nh, bà T, bà Tr, ông K, bà Tr1, bà Th, ông P, ông Kh1 vẫn vắng mặt không có L do chính đáng. Đối với ông P, bà Th mặc dù Tòa án đã ấn định thời gian để các đương sự nộp đơn yêu cầu độc lập về việc chia thừa kế phần đất nhưng đương sự

không nộp đơn yêu cầu. Riêng đối với ông Kh1 trong thời gian giải quyết vụ án, ông Kh1 không đến Toà án, cũng không gửi văn bản ý kiến phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nh và yêu cầu độc lập của Ngân hàng xem như các đương sự từ bỏ quyền yêu cầu nên không có cơ sở xem xét giải quyết.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nh với Trần Văn N1 ký ngày 17/9/2018, xét hình thức hợp đồng chuyển nhượng là bất động sản được công chứng là đúng hình thức, phù hợp với quy định pháp luật. Mặt khác, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất đã chuyển giao sang tên cho ông N1 và ông N1 cũng đã thế chấp hợp pháp cho Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN là bên thứ ba ngay tình cần phải được bảo vệ. Do đó, trường hợp ông N1 không thanh toán nợ Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết để thu hồi nợ cho Ngân hàng là có căn cứ chấp nhận.

[7] Chi phí tố tụng: Bà Trần Thị Nh tự chịu.

[8] Về án phí dân sự: Bà Nh, ông N1 phải chịu theo quy định pháp luật.

[9] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, điểm c khoản 2 Điều 217, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 166, 167, 168 Luật đất đai 2013;

Căn cứ các Điều 299, 301, 302, 317, 320, 323, 463, 466, 468 và 500 Bộ luật dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào Điều 26, Điều 27 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:

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Nh. Ngân hàng Thương mại cổ phần NTVN trở thành nguyên đơn.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần NTVN.

Buộc ông Trần Văn N1 thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần NTVN tính đến ngày 21/02/2022 số tiền 2.068.204.933 đồng (Hai tỷ không trăm sáu mươi tám triệu hai trăm lẻ bốn nghìn chín trăm ba mươi ba đồng), trong đó nợ gốc 1.675.951.672 đồng, nợ lãi là 392.253.261 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 21/02/2022, ông N1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ vốn chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ vốn này. Trường hợp

trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay quy định thì lãi suất mà ông N1 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN 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.

Trường hợp ông Trần Văn N1 không tự nguyện thanh toán nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp 268-2018/HĐ-CMA-PGDP5 ngày 25/9/2018 và Hợp đồng thế chấp số 96-2019/HĐ-CMA-PGDP5 ngày 16/4/2019 để thu hồi nợ gồm: Quyền sử dụng đất có diện tích 23.060m² thuộc các thửa 0425, 0431, 0443, 0446, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp Tân Hiệp, xã An Xuyên, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất G 471767 do UBND thị xã Cà Mau cấp cho ông Trần Văn L ngày 09/8/1996 (ghi nhận chuyển nhượng cho Trần Văn N1 ngày 19/9/2018); Quyền sử dụng đất có diện tích 3.995,2m² thuộc thửa 254, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp TH, xã AX, thành phố CM, tỉnh CM, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CK 238503 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 04/10/2017 cho ông Trần Văn Kh và bà Nguyễn Ngọc Dung (ghi nhận tặng cho Trần Văn N1 ngày 20/9/2018); Quyền sử dụng đất có diện tích 7.156,7m² thuộc thửa 207, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp TH, xã AX, thành phố CM, tỉnh CM, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CP 281750 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp cho Nguyễn Thị T ngày 17/01/2019 (Ghi nhận tặng cho Trần Văn N1 ngày 29/01/2019).

3. Về án phí:

- Án phí dân sự không có giá ngạch: Bà Nh phải chịu 300.000 đồng, bà Nh đã dự nộp 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau theo Biên lai số 0002136 ngày 10/7/2020 được đối trừ sung quỹ nhà nước.

- Án phí dân sự có giá ngạch: Ông Trần Văn N1 phải chịu 73.364.000 đồng (chưa nộp); Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN đã dự nộp 33.093.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau theo Biên lai thu số 0000414 ngày 28/12/2020 được nhận lại toàn bộ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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, 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.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát cùng cấp;

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

- Lưu hồ sơ vụ án.

Hàng Bích Trâm