

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BỈM SƠN
TỈNH THANH HÓA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 11/2024/DS-ST

Ngày: 01-8-2024

*V/v: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn
liền với đất và công nhận hiệu lực của hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ là hợp pháp”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BỈM SƠN, TỈNH THANH HÓA**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Tổng Thị Hà

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Khắc Tấn

2. Ông Đỗ Đức Thắm

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Lan - Thư ký Tòa án nhân dân (TAND)
thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa tham
gia phiên tòa:** Ông Vũ Minh Tuệ - Kiểm sát viên

Ngày 24 tháng 7 và ngày 01 tháng 8 năm 2024 tại hội trường xét xử TAND
thị xã Bỉm Sơn, xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý
số: 18/2024/TLST - DS ngày 09 tháng 4 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng
tín dụng” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/QĐXXST- DS ngày 05 tháng
7 năm 2024 và Quyết định tạm ngừng phiên toà số 58/2024/QĐST-DS ngày
24/7/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP S2 (viết tắt: Ngân hàng)

Địa chỉ: số B -B N, phường H, Quận C, TP Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: bà Nguyễn Đức Thạch D- C/v: Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Huy P - Giám đốc chi nhánh T8

Địa chỉ: số A -128 - 130 đường N, phường B, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa

Người được ủy quyền lại: ông Lê Doãn P1 - C/v: Trưởng phòng giao dịch

Địa chỉ: Số F N, khu phố B, phường N, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa (theo giấy
ủy quyền số: 3525/2023/QĐ-PC ngày 25/12/2023)

- Bị đơn: 1/ Ông Mai Ngọc Q, sinh năm 1981

2/ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1982

Cùng cư trú: Thôn M, xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa.

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Mai Văn S, sinh năm 1985

2/ Bà Lâm Thị T1, sinh năm 1987

Cùng cư trú: thôn M, xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa

Người đại diện theo uỷ quyền của ông **Mai Văn S** là bà **Lâm Thị T1** (vợ ông **S**; Địa chỉ: **thôn M, xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa**
 3/ **UBND xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa**
 Địa chỉ: **Xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa.**
 (Đại diện nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Lâm Thị T1** có mặt, vắng mặt đại diện **UBND xã N**).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 27/7/2022 người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 15/07/2021 Ngân hàng ký Hợp đồng tín dụng (viết tắt: HĐTD) số 202126197179 với ông **Mai Ngọc Q** và bà **Nguyễn Thị T**; Tổng mức tín dụng được cấp là: 400.000.000 đồng; Dư nợ hiện tại là: 366.670.000 đồng; Mục đích vay: Cho vay tiêu dùng; Lãi suất cho vay: Lãi suất áp dụng cho 06 tháng đầu tiên là 11%/năm. Tại thời điểm bắt đầu tháng thứ 07 trở đi, lãi suất được điều chỉnh bằng LSCS tương ứng theo kỳ hạn vay được **S3** niêm yết tại www.S3.com.vn thời điểm điều chỉnh công biên độ 3,6%/năm, định kỳ điều chỉnh 03 tháng/lần và phù hợp với quy định của **Ngân hàng N** về lãi suất cho vay. Lãi suất điều chỉnh trong từng thời kỳ được hiểu là không bắt buộc; Ngày giải ngân: 15/07/2021.

Ngày 15/12/2020, theo Giấy đề nghị cấp Thẻ tín dụng kiêm hợp đồng, **S3** Cấp Thẻ tín dụng Family cho ông **Mai Ngọc Q**, hạn mức cấp 15.000.000 đồng; Dư nợ hiện tại là: 15.225.131 đồng; Ngày 09/08/2018, theo Giấy đề nghị cấp Thẻ tín dụng kiêm hợp đồng, **S3** Cấp Thẻ tín dụng Car Card cho bà **Nguyễn Thị T**, hạn mức cấp 50.000.000 đồng; Dư nợ hiện tại là: 51.650.496 đồng;

Tài sản để đảm bảo cho các khoản vay trên là:

- Tài sản bảo đảm (viết tắt: TSBĐ): 01 bất động sản tại địa chỉ **xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa**. Chi tiết tại thửa đất số: 539; tờ bản đồ số: 29; diện tích: 500m²; mục đích sử dụng đất: đất ở nông thôn (200m²); đất trồng cây hàng năm (300m²); thời hạn sử dụng đất: Lâu dài; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: QSDĐ) quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 065880 do **UBND huyện N** cấp cho ông **Mai Ngọc Q** ngày 25/10/2011; Số vào sổ cấp GCN: CH00024; Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở cấp 4, số tầng: 2 tầng, kết cấu tường xây gạch máng đổ bê tông cốt thép, diện tích xây dựng 72m², tổng diện tích xây dựng 126m², năm hoàn thành xây dựng 2005.

(Theo hợp đồng thế chấp (viết tắt: HĐTC) số LD1715700799/HĐTC ký ngày 06/06/2017; Thỏa thuận sửa đổi, Bổ sung HĐTC QSDĐ, Tài sản gắn liền với đất số 01-LD1715700799/HĐTC ký ngày 24/05/2018; Thỏa thuận sửa đổi, Bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 02-LD1715700799/HĐTC ký ngày 05/06/2019; Thỏa thuận sửa đổi, Bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 03-LD1715700799/HĐTC ký ngày 10/06/2020; Thỏa thuận sửa đổi, Bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 04-LD1715700799/HĐTC ký ngày

15/07/2021).

Thời gian đầu ông **Q** và bà **T** thực hiện nghĩa vụ thanh toán tương đối đều đặn. Kể từ ngày 06/06/2022 ông **Q** và bà **T** đã không thanh toán nợ vay đúng hạn cho Ngân hàng, vi phạm lịch trả nợ trên HĐTD và các văn bản đã ký. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc và thông báo về việc quá hạn trả nợ với ông **Q** và bà **T**. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại ông **Q** và bà **T** vẫn chưa thanh toán phần quá hạn cho Ngân hàng, vi phạm điều 8 về “Phương thức trả nợ, trả nợ trước hạn” của HĐTD.

Căn cứ vào “Điều 10: Điều khoản thi hành” của của HĐTD với nội dung “Khi xảy ra tranh chấp liên quan đến Hợp đồng này thì các bên ưu tiên giải quyết trên cơ sở thương lượng. Trường hợp một trong các bên xác định không giải quyết được bằng thương lượng thì một trong các bên có quyền đưa ra Tòa án có thẩm quyền giải quyết. **S3** có quyền lựa chọn Tòa án nơi có trụ sở chính hoặc Tòa án nơi có trụ sở Chi nhánh, Phòng giao dịch của **S3** nêu tại Hợp đồng này hoặc một Tòa án khác để khởi kiện phù hợp quy định của pháp luật”. Cụ thể, ông **Mai Ngọc Q** và bà **Nguyễn Thị T** vi phạm:

“ a. Kỳ trả nợ gốc: 3.333.000 đồng vào ngày 06/06/2022 khách hàng hiện chưa thanh toán cho Ngân hàng, dẫn đến quá hạn toàn bộ món vay với dư nợ: 366.670.000 đồng.

b. Kỳ trả nợ lãi: Ngày 06 hàng tháng, kỳ trả nợ vào kỳ ngày 06/06/2022 khách hàng hiện chưa thanh toán cho Ngân hàng.

“Thẻ tín dụng khách hàng **Mai Ngọc Q** phải thanh toán cho Ngân hàng là 15.225.131 đồng (tính đến ngày 27/07/2022)

“Thẻ tín dụng khách hàng **Nguyễn Thị T** phải thanh toán cho Ngân hàng là 51.650.496 đồng (tính đến ngày 27/07/2022)

Vì những lí do nêu trên Ngân hàng đề nghị TAND Thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa giải quyết những vấn đề sau đây đối với ông **Q** và bà **T**:

1. Đề nghị Tòa buộc ông **Mai Ngọc Q** và bà **Nguyễn Thị T** phải trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền gốc còn lại và lãi mà bị đơn phải trả cho Ngân hàng tính đến ngày 27/07/2022 bao gồm:

- Theo HĐTD số: 202126197179 ngày 15/07/2021; Số tiền vay: 400.000.000 đồng; số tiền gốc còn nợ lại: 366.760.000 đồng; Lãi tồn đọng: 4.183.043 đồng; Lãi quá hạn : 64,407 đồng

- Thẻ tín dụng số: 970403-7452 mang tên ông **Mai Ngọc Q**; Hạn mức cấp tín dụng: 15.000.000 đồng; Dư nợ hiện tại : 15.225.131 đồng

- Thẻ tín dụng số: 356481- 3478 mang tên bà **Nguyễn Thị T**; Hạn mức cấp tín dụng: 50.000.000 đồng; Dư nợ hiện tại: 51.650.496 đồng;

Tổng cộng số tiền ông **Mai Ngọc Q** và bà **Nguyễn Thị T** còn nợ lại Ngân hàng là: 437.883.077 đồng và lãi phát sinh cho đến khi xét xử và tất toán khoản nợ theo lãi suất đã thỏa thuận.

2. Trong trường hợp ông **Q** và bà **T** không thanh toán cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự Thị xã B kê biên xử lý tài sản sau theo quy định của pháp luật để đảm bảo cho khoản nợ trên:

- TSĐĐ thứ nhất: 01 bất động sản tại địa chỉ **xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa**. Chi tiết tại thửa đất số: 539; tờ bản đồ số: 29; diện tích: 500m²; mục đích SĐĐ: đất ở nông thôn (200m²); đất trồng cây hàng năm (300m²); Thời hạn SĐĐ: lâu dài (ONT), (CHN); theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 065880 do **UBND Huyện N** cấp cho ông **Mai Ngọc Q** ngày 25/10/2011; Số vào sổ cấp GCN: CH00024.

- Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở cấp 4, số tầng: 2 tầng, kết cấu tường xây gạch mái đổ bê tông cốt thép, diện tích xây dựng 72 m², tổng diện tích xây dựng 126 m², năm hoàn thành xây dựng 2005.

(Theo HĐTC số LD1715700799/HĐTC ký ngày 06/06/2017; Thỏa thuận sửa đổi, Bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 01-LD1715700799/HĐTC ký ngày 24/05/2018; Thỏa thuận sửa đổi, Bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 02-LD1715700799/HĐTC ký ngày 05/06/2019; Thỏa thuận sửa đổi, Bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 03-LD1715700799/HĐTC ký ngày 10/06/2020; Thỏa thuận sửa đổi, Bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 04-LD1715700799/HĐTC ký ngày 15/07/2021).

* *Tại bản tự khai ngày 15/4/2024 và ngày 27/5/2024 bà **Nguyễn Thị T** và ông **Mai Ngọc Q** trình bày:* Ngày 15/7/2021 vợ chồng ông có vay của Ngân hàng số tiền 400.000.000đ theo HĐTD số 202126197179; mục đích vay là vay tiêu dùng. Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên thửa đất số 539, tờ bản đồ số 29, diện tích 500m², cấp cho ông **Mai Ngọc Q**; địa chỉ: **xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa** và tài sản gắn liền với đất gồm 01 nhà 02 tầng xây năm 2005. Sau khi vay tiền gia đình ông trả nợ và lãi đều đặn cho Ngân hàng. Tuy nhiên, kể từ ngày 06/6/2022 gia đình ông làm ăn vỡ nợ nên dẫn đến mất khả năng thanh toán cho ngân hàng. Ngoài ra, vợ chồng ông có nợ Ngân hàng qua 02 thẻ tín dụng gồm: Thẻ tín dụng số 970403-7452 mang tên **Mai Ngọc Q** với số tiền nợ là 15.225.131 đồng; Thẻ tín dụng số: 356418- 3468 mang tên **Nguyễn Thị T** với số tiền nợ là 51.225.131 đồng.

Nay, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông bà phải trả toàn bộ số tiền gốc và lãi tính đến ngày 27/7/2022 là 437.883.077 đồng và lãi phát sinh cho đến khi xét xử và tất toán khoản nợ. Quan điểm của ông bà là do hiện nay làm ăn thua lỗ, không có tiền trả nợ. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* *Tại đơn yêu cầu độc lập và bản tự khai ngày 22/4/2024 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông **Mai Văn S** và chị **Lâm Thị T1** trình bày:* Năm 2012 vợ chồng ông bà có mua mảnh đất của vợ chồng ông **Q**, bà **T** với diện tích là 189m² (trong đó 100m² đất ở và 89m² đất vườn) vợ chồng đã thanh toán đầy đủ số tiền 200.000.000 đồng cho ông **Q** và bà **T**. Khi làm giấy chuyển nhượng (viết tay) có ông **Mai Văn T2** là người làm chứng. Từ khi mua bán xong vợ chồng chưa đi làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ. Tuy nhiên, đến nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông **Q**, bà **T** phải trả nợ cho Ngân hàng nếu không sẽ xử lý TSTC của vợ

chồng ông Q và bà T và vợ chồng ông bà. Trong thời gian mua đất vào năm 2012 thì năm 2014 vợ chồng có xây dựng một căn nhà cấp 4 lợp tôn và sinh sống ổn định. Đến nay, ngân hàng khởi kiện vợ chồng ông Q, bà T, nếu ông Q, bà T không trả được thì sẽ xử lý toàn bộ tài sản ông Q, bà T đã thế chấp trong đó có phần diện tích đất và nhà của vợ chồng ông bà xây dựng.

Vì vậy, ông bà đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý phần TSTC của ông bà. Có tứ cận: Phía tây giáp đất ông Q, bà T, phía Đông giáp nhà Đ, T3; phía nam giáp đường dân cư, phía bắc giáp trạm xá Nga Thiện. Đề nghị Toà án tuyên bố hợp đồng mua bán giữa ông Q, bà T và vợ chồng ông bà là hợp pháp.

** Tại bản tự khai bổ sung Ngân hàng trình bày đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

Hiện nay Ngân hàng đang có đơn khởi kiện ông Mai Ngọc Q và bà Nguyễn Thị T yêu cầu trả khoản nợ gốc và lãi cho Ngân hàng bao gồm: Món vay tiêu dùng; Thẻ tín dụng Family cho ông Mai Ngọc Q và thẻ tín dụng Car Card cho bà Nguyễn Thị T.

Tài sản thế chấp (viết tắt TSTC) là một khối bất động sản tại địa chỉ xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa chi tiết theo HĐTC số LD1715700799/ HĐTC ký ngày 06/06/2017 ký tại phòng C tỉnh Thanh Hóa địa chỉ : A H, Phường T, Thành Phố T, giữa Ngân hàng và ông Mai Ngọc Q và bà Nguyễn Thị T đã được văn phòng đăng ký đất đai huyện N ký xác nhận thế chấp tại ngân hàng ngày 06/06/2017.

Trong quá trình vụ án, Ngân hàng được Tòa án cho biết phát sinh vấn đề là ông Mai Văn S và bà Lâm Thị T1 có đơn yêu cầu công nhận việc ông Mai Ngọc Q và bà Nguyễn Thị T đã chuyển nhượng một phần TSTC tại Ngân hàng cho ông S và bà T1.

Sau khi xem xét lại quá trình cho ông Mai Ngọc Q và bà Nguyễn Thị T vay vốn Ngân hàng, nhận thấy việc chuyển nhượng một phần tài sản giữa ông Q và bà T với ông S và bà T1 là hoàn toàn vô căn cứ và trái pháp luật.

Vì vậy, Ngân hàng hoàn toàn bảo lưu quan điểm yêu cầu trả nợ gốc, lãi đối với ông Mai Ngọc Q và bà Nguyễn Thị T theo như đơn khởi kiện ngày 27 tháng 7 năm 2022. Đồng thời Ngân hàng cũng yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông Q và bà T nếu không trả được nợ thì xử lý toàn bộ thửa đất: Chi tiết tại thửa đất số: 539; tờ bản đồ số: 29; Diện tích: 500m²; Mục đích SDD: Đất ở nông thôn (200 m²); Đất trồng cây hàng năm (300m²); Thời hạn SDD: Lâu dài (ONT), (CHN); theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 065880 do UBND Huyện N cấp cho ông Mai Ngọc Q ngày 25/10/2011; Số vào sổ cấp GCN: CH00024. Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở cấp 4, số tầng: 2 tầng, kết cấu tường xây gạch mái đổ bê tông cốt thép, diện tích xây dựng 72 m², tổng diện tích xây dựng 126m², năm hoàn thành xây dựng 2005, để trả nợ toàn bộ khoản nợ vay của ông Q và bà T trong trường hợp không còn phương án trả nợ nào khác. Ngân hàng đề nghị Toà án xét xử vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

* *Tại bản tự khai bổ sung ông Mai Văn Q1, bà Nguyễn Thị T trình bày:* Ông bà công nhận năm 2012 ông bà có bán cho vợ chồng T1, Sảnh mảnh đất diện tích 189m², trong đó có 100m² đất ở và 89m² đất vườn (diện tích 189m² đất này nằm trong thửa đất số 539; tờ bản đồ số: 29 đứng tên Mai Ngọc Q). Nay ông S, bà T1 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng S, T1 là hợp pháp ông bà đồng ý, vì thực tế có sự mua bán và vợ chồng ông bà đã nhận của vợ chồng S, T1 số tiền 200.000.000đ. Nội dung mua bán có ông Mai Văn T2 làm chứng. Đến năm 2014 vợ chồng T1, S đã xây nhà cấp 4 trên diện tích đất trên. Nay, Ngân hàng yêu cầu nếu vợ chồng ông bà không trả được nợ thì Ngân hàng yêu cầu xử lý cả tài sản là phần diện tích đất mà vợ chồng ông bà đã bán cho vợ chồng T1, S, ông bà không đồng ý, vì thực tế diện tích 189m² đất ông bà đã bán cho vợ chồng T1, S, năm 2012 nên diện tích 189m² thuộc quyền sử dụng của vợ chồng T1, S, Ngân hàng không có quyền đề nghị Tòa án tuyên xử lý phần tài sản này.

* *Tại công văn số 38/CV-UBND ngày 20/5/2024 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa trình bày:* Thửa đất số 539, tờ 29 BĐ ĐC 2010 xã N từ năm 2012-2017 không có biến động đất đai (không lập hồ sơ chuyển nhượng 1 phần hoặc toàn bộ diện tích của thửa đất). Gia đình ông Q không xin cấp phép xây dựng và UBND xã N, UBND huyện N cũng không cấp phép xây dựng đối với gia đình ông Mai Ngọc Q. Thời gian từ năm 2012 đến 2017 xã N không có đợt quy hoạch, đo vẽ, cấp lại đối với đất ở của địa phương.

Việc ông Mai Ngọc Q chuyển nhượng đất; không làm thủ tục biến động đất đai nên xã không nắm được việc mua bán giữa hai bên. Theo luật xây dựng năm 2016, đối tượng hộ gia đình cá nhân, khu dân cư nông thôn chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, không bám các tuyến đường giao thông tỉnh lộ trở lên không thuộc đối tượng phải cấp phép. Do vậy, trong năm 2012 đến 2014 UBND xã N, UBND huyện N không cấp phép xây dựng cho hộ gia đình bà T1 (Sánh).

Vị trí đất ở của ông Q được cấp theo giấy chứng nhận QSDĐ ghi 200m², đất vườn là 300m². Như vậy, diện tích đất ở được thể hiện rõ ràng và chính xác nhất trên giấy chứng nhận QSDĐ là 200m², vị trí đất ở là vị trí mà ông Q đã làm nhà, số còn lại là đất vườn.

* *Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 21/5/2024 người làm chứng ông Mai Văn T2 trình bày:* Ông và ông Q bà T là hàng xóm ngay sát nhà nhau. Ngày 06/12/2012 ông có chứng kiến việc 2 anh em nhà Mai Ngọc Q và Mai Văn S chuyển nhượng đất với nhau và viết giấy nhận tiền bán đất vào ngày 06/12/2012. Thửa đất là 1 phần diện tích trên thửa đất mà gia đình ông Q đang sinh sống tại Thôn M (thôn D cũ) xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa diện tích mua bán là 189m² (trong đó có 100m² đất ở và 89m² đất vườn). Ông không biết cụ thể hai bên giao dịch mua bán đất giá bao nhiêu, chỉ biết có việc bán, giao dịch có giấy viết tay với nhau, ông là người làm chứng. Khi hai bên mua bán đất thì phần đất đó chưa có nhà, còn sau đó vợ chồng ông S, bà T1 xây năm nào ông cũng không nhớ, chỉ biết

là sau khi mua đất một thời gian. Vì điều kiện công việc bận rộn nên ông đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ông.

Tại buổi hòa giải ngày 11/6/2024 ông **S**, bà **T1**, đại diện **UBND xã N** vắng mặt, các đương sự thống nhất hòa giải vắng mặt họ. Cũng tại buổi hòa giải đại diện Ngân hàng, ông **Q**, bà **T** thống nhất: Tính đến ngày 11/6/2024 ông **Q**, bà **T** còn nợ ngân hàng nợ lại là: 592.441.905 đồng và lãi phát sinh từ ngày 12/6/2024 cho đến khi ông **Q**, bà **T** trả hết nợ gốc, lãi cho Ngân hàng. Tuy nhiên, vì hoàn cảnh ông **Q** bà **T** đang rất khó khăn về kinh tế, không thể trả nợ cho ngân hàng được, nên ông bà đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết. Về đề nghị công nhận giấy chuyển nhượng QSDĐ hợp pháp các đương sự không thống nhất được nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện của Ngân hàng cung cấp cho Tòa án bảng kê các hợp đồng đã chuyển sang nợ quá hạn tính đến ngày 01/8/2024 của vợ chồng ông **Mai Ngọc Q**, bà **Nguyễn Thị T**.

Đại diện Ngân hàng đề nghị Hội đồng xét xử (viết tắt: HĐXX) giải quyết buộc ông **Mai Ngọc Q** và bà **Nguyễn Thị T** phải thanh toán cho Ngân hàng tính đến ngày xét xử sơ thẩm 01/8/2024 là: Tiền gốc 431.170.000đ đồng; lãi suất trong hạn 139.667.779 đồng và lãi suất quá hạn 34.930.195 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi là 605.767.974 đồng. Nếu ông **Q**, bà **T** không trả được nợ đề nghị xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, HĐXX, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý đến trước khi HĐXX nghị án đã chấp hành đúng các quy định tố tụng, không có vi phạm.

- Đề nghị HĐXX áp dụng:

+ Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b Điều 39, khoản 3 Điều 144, Điều 155, 156, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, 259, Điều 271, 273, 278 và 280 BLTTDS năm 2015;

+ Điều 124, Điều 134 BLDS năm 2005;

+ Điều 130, Điều 280, Điều 292, 295, 298, 317, 318, 319, 321, 322, 323, 351, 463, Điều 466, khoản 1 điều 468, 502 BLDS năm 2015;

+ Điều 91, 95 và Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

+ Điều 6, Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 và danh mục mức án phí lệ phí ban hành kèm theo.

* Đề nghị HĐXX tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng TMCP S2**: Buộc ông **Mai Ngọc Q**, bà **Nguyễn Thị T** liên đới thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày xét xử (01/8/2024) là 605.767.974 đồng (Tiền gốc 431.170.000đ đồng, lãi trong hạn 139.667.779 đồng và lãi quá hạn 34.930.195 đồng).

Ông Q, bà T tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi suất phát sinh trên số nợ gốc kể từ ngày 02/8/2024 cho đến khi tất toán xong khoản nợ theo thỏa thuận tại HĐTD và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung kèm theo HĐTD.

- Trường hợp ông Q, bà T trả hết nợ cho Ngân hàng, khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Q, bà T có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ theo kết quả giải quyết của bản án.

- Trường hợp ông Q, bà T không trả được nợ, Ngân hàng TMCP S2 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án kê biên phát mại tài sản thế chấp gồm: Phần QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cấp cho ông Mai Ngọc Q tại Thôn M, xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa thửa đất số 539, tờ bản đồ số 29, diện tích 500m², Giấy chứng nhận số BH 065880 do UBND huyện N cấp ngày 25/10/2011, (sau khi trừ đi diện tích 189m² đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông S, bà T1) là 311m² và toàn bộ công trình trên đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Q và bà T.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S2 đối với yêu cầu thanh lý phát mại **toàn bộ** QSDĐ và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 539, tờ bản đồ số 29 diện tích 500m² **mà chỉ** chấp nhận cho xử lý một phần tài sản này với phần diện tích 311m² và toàn bộ công trình trên đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Q và bà T.

3. Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp QSDĐ LD1715700799/HĐTC ngày 06/6/2017 và các thỏa thuận sửa đổi, bổ sung kèm theo về việc đề nghị xử lý TSTC mà ông Q, bà T đã chuyển nhượng cho ông S, bà T1 có diện tích 189m².

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn S, bà Lâm Thị T1: Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (viết tay) ngày 06/12/2012 giữa ông Q, bà T và ông S, bà T1 là hợp pháp.

Ông S, bà T1 được quyền quản lý, sử dụng một phần QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 539, tờ bản đồ số 29, theo giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 065880 do UBND Huyện N cấp cho ông Mai Ngọc Q ngày 25/10/2011, sổ vào sổ cấp GCN: CH00024 với diện tích 189m² (trong đó có 100m² đất ở và 89m² đất vườn); có 01 nhà cấp 4, lợp tôn (theo sơ đồ kèm theo)

Khi bản án có hiệu lực pháp luật ông S, bà T1 có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ theo kết quả giải quyết của bản án.

5. Về án phí DSST và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

+ Ông Q, bà T phải nộp tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định.

+ Về án phí DSST: Ông Q, bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

+ Ông Q, bà T phải chịu án phí DSST đối với yêu cầu độc lập của bà Lâm Thị T1. Tại phiên tòa bà T1 tự nguyện nộp tiền án phí DSST nên đề nghị miễn xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền, thời hiệu khởi kiện và tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Ngân hàng đề nghị Tòa án buộc ông **Mai Ngọc Q**, bà **Nguyễn Thị T** phải trả cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi tính đến ngày xét xử (01/8/2024) là 605.767.974 đồng, mục đích vay tiêu dùng phục vụ đời sống. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông **Mai Văn S**, bà **Lâm Thị T1** có yêu cầu độc lập đề nghị Toà án công nhận giấy chuyển nhượng QSDĐ ngày 06/12/2012 giữa ông **Mai Văn S**, **Lâm Thị T1** và ông **Mai Ngọc Q**, **Nguyễn Thị T** là hợp pháp. Nên, xác định đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp HĐTD, HĐTC QSDĐ và tài sản gắn liền với đất và công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là hợp pháp” quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS năm 2015 và Điều 134 BLDS năm 2005 và 463 BLDS năm 2015.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn và bất động sản đều ở **xã N, huyện N**. Tuy nhiên, các đương sự thoả thuận khi xảy ra tranh chấp Ngân hàng có quyền lựa chọn Tòa án nơi có trụ sở chính hoặc Tòa án nơi có trụ sở chi nhánh để giải quyết, Ngân hàng chọn TAND thị xã Bim Sơn giải quyết. Vì vậy, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b Điều 39 BLTTDS vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND thị xã Bim Sơn.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 15/7/2021 Ngân hàng ký HĐTD số 202126197179; ký thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 01-202025180054 ngày 15/07/2021 với ông **Q** và bà **T**; Ngày 06/06/2022 bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ. TAND thị xã Bim Sơn nhận đơn khởi kiện và thụ lý vụ án ngày 25/8/2022. Ngày 29/9/2023 Tòa án ban hành bản án số: 12/2023 và ngày 27/10/2023 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hoá ban hành kháng nghị số 13/QĐ-VKS-P9, TAND tỉnh Thanh Hoá ban hành bản án số: 33/2024/DSPT ngày 07/3/2024, huỷ toàn bộ bản án số 12 ngày 29/9/2023 vì vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chuyển TAND thị xã Bim Sơn giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Ngày 08/4/2024 Ngân hàng có đơn đề nghị tiếp tục giải quyết vụ án, ngày 09/4/2024 TAND thị xã Bim Sơn đã thụ lý vụ án. Vì vậy, căn cứ quy định tại Điều 429 BLDS năm 2015 vụ án được giải quyết trong thời hạn khởi kiện.

[1.4] Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia các buổi làm việc tại Tòa án là đúng quy định của pháp luật. Tòa án đã ra quyết định xét xử theo đúng thời hạn luật định. Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đại diện **UBND xã N** vắng mặt có lý do. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 BLTTDS, HĐXX tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đại diện **UBND xã N**.

[2] Xét về nội dung:

[2.1] Về hình thức và nội dung của HĐTD: Hợp đồng cho vay HĐTD số 202126197179 ngày 15/7/2021; ký thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 01-202025180054 ngày 15/07/2021 giữa Ngân hàng và ông **Mai Ngọc Q**, bà **Nguyễn Thị T**,

quá trình thực hiện Ngân hàng đã giải ngân đầy đủ theo HĐTD đã ký, ông **Q**, bà **T** đã nhận nợ đúng nội dung HĐTD.

Xét HĐTD giữa Ngân hàng và ông **Mai Ngọc Q**, bà **Nguyễn Thị T** được các bên ký kết có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật. Trong HĐTD, các bên tự nguyện giao kết thực hiện hợp đồng và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng, các bên đều có năng lực về hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, nội dung thoả thuận không vi phạm điều cấm và không trái với đạo đức xã hội. Do đó, xác định đây là hợp đồng hợp pháp có hiệu lực thi hành đối với các bên và phù hợp với các quy định của luật các tổ chức tín dụng và BLDS.

[2.2] Về số tiền gốc và lãi:

Xét ông **Mai Ngọc Q**, bà **Nguyễn Thị T** có quan hệ tín dụng với Ngân hàng thông qua HĐTD số 202126197179; ký Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 01-202025180054 ngày 15/07/2021; tổng mức tín dụng được cấp là 400.000.000đ; Dư nợ hiện tại là: 366.670.000 đồng; mục đích vay tiêu dùng; ngày giải ngân 15/7/2021; Lãi suất thoả thuận trong hợp đồng. Tính đến ngày xét xử (01/8/2024) là: 484.584.831 đồng (trong đó nợ gốc: 366.670.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 101.879.017 đồng, nợ lãi quá hạn là 16.035.814 đồng).

Ngày 15/12/2020, theo Giấy đề nghị cấp Thẻ tín dụng kiêm hợp đồng, **S3** Cấp Thẻ tín dụng Family cho ông **Mai Ngọc Q**, hạn mức cấp 15.000.000 đồng; Dư nợ hiện tại tính đến ngày xét xử (01/8/2024) là: 27.818.617 đồng (trong đó nợ gốc: 14.500.000đ, lãi trong hạn 8.879.078 đồng, lãi quá hạn: 4.439.539 đồng).

Ngày 09/08/2018, theo Giấy đề nghị cấp Thẻ tín dụng kiêm hợp đồng, **S3** Cấp Thẻ tín dụng Car Card cho bà **Nguyễn Thị T**, hạn mức cấp 50.000.000 đồng; Dư nợ hiện tại tính đến ngày xét xử (01/8/2024) là: 93.364.526 đồng (trong đó nợ gốc: 50.000.000đ, lãi trong hạn 28.909.684đ, lãi quá hạn: 14.454.842đ).

Việc ông **Q**, bà **T** không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi là vi phạm HĐTD mà các bên đã ký kết, ông **Q**, bà **T** có lỗi nên phải chịu hậu quả theo hợp đồng và theo quy định của pháp luật. Số tiền lãi theo yêu cầu của ngân hàng là đã áp dụng tính tiền lãi theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong hợp đồng. Do đó, Ngân hàng yêu cầu ông **Q**, bà **T** trả tiền gốc và tiền lãi (của 03 món vay) nêu trên tính đến ngày xét xử (01/8/2024) là 605.767.974 đồng (trong đó nợ gốc: 431.170.000đ đồng; lãi suất trong hạn 139.667.779 đồng và lãi suất quá hạn 34.930.195 đồng) là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 357, 463, 466 của BLDS.

Từ những phân tích trên, buộc ông **Q**, bà **T** có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tiền nợ (của 03 món vay) tính đến ngày xét xử sơ thẩm (01/8/2024) là 605.767.974 đồng (trong đó nợ gốc: 431.170.000đ đồng; lãi suất trong hạn 139.667.779 đồng và lãi suất quá hạn 34.930.195 đồng) và chịu lãi suất trên số nợ gốc cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng, theo mức lãi suất thoả thuận trong HĐTD số 202126197179 ký ngày 15/7/2021 và ký thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 01-202025180054 ngày 15/07/2021.

[3] Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông **Mai Văn S**, bà **Lâm Thị T1** yêu cầu Toà án công nhận giấy chuyển nhượng QSDĐ ngày

06/12/2012 giữa ông Mai Văn S, Lâm Thị T1 và ông Mai Ngọc Q, Nguyễn Thị T là hợp pháp.

[3.1] Xét về nguồn gốc đất: HĐXX thấy: Thừa đất số 539, tờ bản đồ số 29 tại xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa diện tích 500m²; mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 200m², đất trồng cây hàng năm 300m²; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận QSDĐ như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Nhận QSDĐ do tặng cho QSDĐ theo giấy chứng nhận QSDĐ số BH065880 được UBND huyện N cấp ngày 25/10/201 (Tại công văn số 229 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N, tỉnh Thanh Hoá trả lời Giấy chứng nhận QSDĐ “cấp ngày 25/10/2011”) (BL280). Ông Q, bà T công nhận nguồn gốc đất là nhận QSDĐ do tặng cho nên QSDĐ nêu trên cấp cho ông Mai Ngọc Q là hợp pháp.

[3.2] Xét về hình thức và nội dung giấy chuyển nhượng QSDĐ: Ông S, bà T1 cung cấp cho Tòa án bản gốc “giấy chuyển nhượng QSDĐ” ngày 06/12/2012 nội dung viết: *Chúng tôi gồm: Bên bán là chồng Mai Ngọc Q, vợ Nguyễn Thị T; địa chỉ: Thôn D, xã N, huyện N, Thanh Hóa; Bên mua: chồng: Mai Văn S, vợ Lâm Thị T1; địa chỉ: Thôn D, xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa. Nội dung chuyển nhượng; vợ chồng tôi: chuyển nhượng cho anh Mai Văn S, vợ Lâm Thị T1 với diện tích đất là 189m² (100 m² là đất ở và 89 m² là đất vườn) tại thôn D, N, N. Thanh Hoá có tứ cận giáp như sau: Phía nam là Ông Mai Văn T4, phía Đông là ông Mai Văn T5, phía bắc là Trạm xá xã N, phía tây là ông Mai Ngọc Q với số tiền là 200.000.000 (hai trăm triệu đồng); về thủ tục hai bên thoả thuận khi nào anh S và chị T1 yêu cầu thì bên bán sẽ phối hợp làm theo quy định của pháp luật”(BL 228) có ông Mai Văn T2 làm chứng.*

Giấy nhận tiền bán đất với nội dung: *“Hôm nay, ngày 06 tháng 12 năm 2012 vợ chồng tôi là Mai Ngọc Q, sinh năm 1981; vợ Nguyễn Thị T, sinh năm 1982; trú tại thôn D, xã N, huyện N, Thanh Hóa có bán diện tích đất 189m², 100 m² là đất ở và 89 m² là đất vườn, cho chủ Mai Văn S, sinh năm 1985 và vợ Lâm Thị T1, sinh năm 1987, hộ khẩu thôn D, N, N. Thanh Hoá với số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) vợ chồng tôi đã nhận đủ tiền là hai trăm triệu đồng; lý do nhận tiền, nhận tiền chủ Sáng mua đất 189m². Theo giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06 tháng 12 năm 2012 giữa gia đình chúng tôi và anh S, bên giao tiền Lâm Thị T1, Mai Văn S; bên nhận tiền Nguyễn Thị T, Mai Ngọc Q” (BL226).*

Sau khi ông Q, bà T chuyển nhượng QSDĐ cho ông S, bà T1 (năm 2012) đến năm 2014 vợ chồng bà T1, ông S xây dựng nhà cấp 4, lợp tôn. Theo ông Q, bà T, ông S, bà T1 đều khai hai bên mua bán mới viết giấy tay và đã giao tiền xong nhưng là anh em ruột nên để ông Q, bà T mượn, vì vậy ông S, bà T1 chưa làm thủ tục sang tên cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Việc mua bán giữa hai bên có ông Mai Văn T2 làm chứng.

Ông Mai Văn T2 thừa nhận ông có chứng kiến việc 2 anh em nhà Mai Ngọc Q và Mai Văn S chuyển nhượng đất với nhau và viết giấy nhận tiền bán đất vào ngày 06/12/2012. Thừa đất là 1 phần diện tích trên thửa đất mà gia đình ông Q đang sinh sống tại Thôn M (thôn D cũ) xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa. Diện tích mua bán là

189m² (trong đó có 100m² đất ở và 89m² đất vườn) ông là người ký vào người làm chứng trong giấy chuyển nhượng QSDĐ của hai bên (BL 273).

Năm 2014 ông S, bà T1 đã xây dựng nhà cấp 4 lợp tôn diện tích 97.0m², bà T1, ông S khai khi xây nhà không xin ý kiến chính quyền địa phương. Trên đỉnh nhà phía trước có viết chữ “Giáp Ngọ năm 2014” tường vôi đã cũ. Ông Q, bà T cũng thừa nhận năm 2014 vợ chồng T1, S xây nhà cấp 4 lợp tôn, ở ổn định từ đó đến nay.

UBND xã N xác nhận vì vợ chồng T1, S và Q, T không báo cáo chính quyền địa phương về việc sang nhượng đất nên chính quyền địa phương không nắm rõ.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký QSDĐ trả lời: Tại giấy chứng nhận QSDĐ số BH065880 được UBND huyện N cấp ngày 25/10/2011 mang tên ông Mai Ngọc Q (BL 280). Thửa đất nêu trên được ông Q và bà T chuyển nhượng 189m² cho bà Lâm Thị T1 và ông Mai Văn S theo hợp đồng chuyển nhượng viết tay ngày 06/12/2012 nhưng chưa được thực hiện đăng ký biến động tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện N, do đó Chi nhánh không đưa vào trích đo sơ đồ thửa đất ngày 19/11/2015 (BL 95).

HĐXX thấy, việc mua bán giữa ông Q, bà T, ông S, bà T1 viết giấy tay mặc dù về hình thức văn bản chưa đúng theo quy định tại Điều 124 BLDS năm 2005. Tuy nhiên, việc mua bán giữa hai bên là có thật và đã hoàn thành. Bà T1, ông S đã giao đầy đủ số tiền 200.000.000 đồng cho ông Q, bà T, ông Q, bà T đã giao QSDĐ (189m²) cho ông S, bà T1. Sau khi thực hiện việc mua bán QSDĐ, đến năm 2014 ông S, bà T1 đã xây nhà cấp 4 diện tích 97,0m² và công trình phụ trên thửa đất nêu trên, phía trên đỉnh trước nhà có chữ “Giáp Ngọ năm 2014”, tường rào bao quanh, tường vôi, gạch xây đã cũ và ở từ năm 2014 đến nay không ai có ý kiến gì.

Về phía Ngân hàng cho rằng khi thẩm định Ngân hàng không biết có tồn tại ngôi nhà của vợ chồng T1, S là không đúng vì thực tế ngôi nhà xây năm 2014 đến năm 2017 Ngân hàng mới ký HĐTC tài sản với vợ chồng ông Q, bà T. Nên Ngân hàng đã làm không đúng quy trình thẩm định.

Như vậy, từ phân tích trên căn cứ vào Điều 124 và Điều 134 BLDS năm 2005 công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (viết tay) giữa vợ chồng ông Mai Ngọc Q, Nguyễn Thị T và Lâm Thị T1, Mai Văn S là hợp pháp.

[4] Xét về HĐTC QSDĐ và tài sản gắn liền với đất và các Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất:

Như nhận định tại mục [3.2] HĐXX công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Mai Ngọc Q, Nguyễn Thị T và Mai Văn S, Lâm Thị T1 là hợp pháp. Về phía đại diện Ngân hàng khẳng định việc chuyển nhượng một phần QSDĐ tại thửa đất số 539, tờ bản đồ số 29 giữa vợ chồng ông Mai Ngọc Q, bà Nguyễn Thị T và ông Mai Văn S, bà Lâm Thị T1 là không có thật. Ngân hàng đã xác nhận của chính quyền địa phương, diện tích đủ 500m², không có tranh chấp, kê biên, thu hồi, ông Q, bà T đều ký đơn thừa nhận thế chấp 500m² để vay. Vậy, nếu có mua bán thì ông Q, bà T có hành vi lừa đảo, ông Q, bà T không thông báo cho Ngân hàng biết đã chuyển nhượng một phần QSDĐ cho ông S, bà T1.

Bà **Nguyễn Thị T** cho rằng khi Ngân hàng đến thẩm định có khoảng 5,6 người bà đã nói với họ về phần đất đã chuyển nhượng cho nhà **T1**, Sáng nhưng lúc đó do đang đông người nên không biết cán bộ Ngân hàng có nghe bà nói hay không. Còn ông **Q** lúc đó ngồi tiếp mọi người ở bàn uống nước. Bà **T1** khai khi Ngân hàng đến thẩm định bà không có nhà nên không hề biết việc ngân hàng thẩm định cả tài sản nhà bà để thế chấp.

HĐXX thấy, đại diện Ngân hàng và vợ chồng **Q, T** thừa nhận Ngân hàng có đến nhà thẩm định, tuy nhiên thực tế Ngân hàng không tiến hành đo vẽ hiện trạng nên không phát hiện ra phần diện tích đất vợ chồng **Q, T** quản lý, sử dụng chỉ còn 311m² vì vợ chồng **Q, T** đã chuyển nhượng cho vợ chồng **T1**, Sáng 189m² và thực tế vợ chồng **T1, S** đã xây nhà mái tôn diện tích 97,0m² và công trình phụ phía sau, việc vợ chồng **T1, S** xây nhà năm 2014 thể hiện ở việc tường vôi, gạch xây đã cũ, có tường rào bao quanh, trên đỉnh trước nhà có chữ “Giáp Ngọ năm 2014” và có ông **Mai Văn T2** (hàng xóm) làm chứng. Nên việc Ngân hàng không phát hiện ra diện tích thiếu và ngôi nhà đã xây của vợ chồng **T1, S** là lỗi hoàn toàn của Ngân hàng. Vì vậy, HĐXX xác định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng **Mai Ngọc Q, Nguyễn Thị T** và **Lâm Thị T1, Mai Văn S** là hợp pháp. Nên, xác định HĐTC số LD1715700799/HĐTC ký ngày 06/06/2017; Thỏa thuận sửa đổi, Bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 01-LD1715700799/HĐTC ký ngày 24/05/2018; Thỏa thuận sửa đổi, Bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 02-LD1715700799/HĐTC ký ngày 05/06/2019; Thỏa thuận sửa đổi, Bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 03-LD1715700799/HĐTC ký ngày 10/06/2020; Thỏa thuận sửa đổi, Bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 04-LD1715700799/HĐTC ký ngày 15/07/2021 giữa Ngân hàng với ông **Q**, bà **T** bị vô hiệu một phần (phần vợ chồng **Q, T** đã chuyển nhượng cho vợ chồng **S, T1** năm 2012 diện tích 189m²) là phù hợp với quy định tại Điều 130 BLDS năm 2015.

[5] Về yêu cầu xử lý toàn bộ TSTC: Để đảm bảo cho khoản tiền vay của ông **Q**, bà **T**, đã ký HĐTC QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số: HĐTC QSDĐ LD1715700799/HĐTC ngày 06/6/2017 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 02-LD1715700799/HĐTC ngày 05/6/2019, bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 03-LD1715700799/HĐTC ngày 10/6/2020, bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 03-LD1715700799/HĐTC ngày 15/7/2021. Tài sản thế chấp là QSDĐ và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ **Thôn M, xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa**; theo giấy chứng nhận QSDĐ số BH065880; số vào sổ GCN: CH 000 24 cấp ngày 25/10/2011. Trên đất có 01 nhà cấp 4 hai tầng; diện tích 72m²; tổng diện tích xây dựng 126m².

- Quá trình Tòa án giải quyết vụ án đã tiến hành xem xét thẩm định đối với TSTC, kết quả thẩm định như sau:

+ Về đất: Giấy chứng nhận QSDĐ số BH065880

Thửa đất số 539, tờ bản đồ số 29 BĐĐC **xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa (thuộc thôn M)**. Đất được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số BH065880 Do **UBND huyện N** cấp cho ông **Mai Ngọc Q** với diện tích 500m², trong đó đất ở nông thôn 200m², đất trồng cây hàng năm 300m²;

Theo kết quả đo hiện trạng của Công ty TNHH Đ1 bản đồ số 1 Thanh Hóa tiến hành đo về hiện trạng QSDĐ của gia đình ông Mai Ngọc Q, bà Nguyễn Thị T đang sử dụng tổng diện tích 589.96m²; Có tứ cận: phía Đông giáp hộ ông Đ; phía Tây giáp hộ ông T6, ông D, ông T7; phía Nam giáp đường bê tông ngõ xóm, phía Bắc giáp đường trạm xá;

Tài sản trên đất: có 01 căn nhà cấp 4 (02 tầng) diện tích 66,55m²/1 tầng; 01 nhà bán bình lợp tôn; nhà bếp và công trình phụ diện tích 39,92m²; nhà kho lợp tôn; 01 nhà cấp 4 lợp tôn (nhà T1, Sáng) diện tích: 97,0m² và công trình phụ;

Việc thế chấp QSDĐ được công chứng tại Văn phòng C1 tỉnh Thanh Hoá, tại thời điểm công chứng, các bên giao kết Hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng không phù hợp vì tại thời điểm ngân hàng thẩm định tài sản (năm 2017) có tồn tại ngôi nhà cấp 4 diện tích 97,0m² và công trình phụ vợ chồng ông S, bà T1 quản lý, sử dụng nhưng trong HĐTC QSDĐ và tài sản gắn liền với đất không thể hiện ngôi nhà cấp 4 nêu trên, ngôi nhà cấp 4 xây dựng trên diện tích đất 500m² của ông Q, bà T như nhận định tại mục [3.2] . Ông Q, bà T đã chuyển nhượng 189m² đất cho ông S, bà T1, nên HĐTC QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số LD1715700799/HĐTC ngày 06/6/2017 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 02-LD1715700799/HĐTC ngày 05/6/2019, bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 03-LD1715700799/HĐTC ngày 10/6/2020, bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 03-LD1715700799/HĐTC ngày 15/7/2021 bị vô hiệu một phần (phần ông Q, bà T đã chuyển nhượng QSDĐ cho ông S, bà T1 diện tích là 189m², trong đó 100 m² là đất ở và 89m² là đất vườn có tứ cận: Phía Đông giáp nhà ông Đ KT: 34.64m; Phía Tây giáp nhà Q, T KT: 34.93m; Phía Nam giáp đường trạm xá xã N KT: 5.49m, Phía Bắc Giáp đường bê tông ngõ xóm KT: 5.59m).

Nên không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về xử lý toàn bộ QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 539, tờ bản đồ số 29 mà chỉ chấp nhận xử lý một phần thửa đất và tài sản gắn liền với đất của ông Q, bà T tại thửa đất số 539, tờ bản đồ số 29 gồm (tài sản trên đất là 01 ngôi nhà 02 tầng và nhà bếp và các công trình phụ khác) tổng diện tích còn lại (sau khi trừ đi diện tích đã chuyển nhượng cho nhà Thu S1 189m²) là 311m². Như vậy, nếu vợ chồng Q, T không trả được nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu chi cục Thi hành án xử lý một phần QSDĐ và tài sản gắn liền với đất là 311m² theo quy định tại các Điều 292, 293, 295, Điều 298, 317, 318, 319, 320, 321 của BLDS năm 2015.

Vậy xác định diện tích đất và tài sản gắn liền với đất còn lại nếu ông Q, bà T không trả được nợ, Ngân hàng có quyền xử lý tài sản là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất với diện tích 311m² thể hiện như sau:

QSDĐ 311m² (trong đó có 100 m² đất ở và 211m² đất vườn) có tứ cận: Phía Đông giáp nhà Mai Văn S; phía tây giáp hộ ông T7, ông D, ông T6; phía Nam giáp: Đường đất ngoài diện tích được giao; Phía Bắc Giáp đất ngoài diện tích được giao.

Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 (02 tầng) DT 66,55m, nhà bếp và công trình phụ DT 39,92m, 01 nhà kho lợp tôn, 01 nhà bán bình lợp tôn;

Do đó, trường hợp ông **Q**, bà **T** không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị Chi cục Thi hành án Dân sự kê biên phát mại một phần tài sản nêu trên tại HĐTC QSDĐ LD1715700799/ HĐTC ngày 06/6/2017 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 02-LD1715700799/HĐTC ngày 05/6/2019, bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 03- LD1715700799/HĐTC ngày 10/6/2020, bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 03-LD1715700799/HĐTC ngày 15/7/2021 tại thửa đất số 539, tờ bản đồ số 29; địa chỉ **xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa** để thu hồi nợ là phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Đối với diện tích đất chênh lệch so với diện tích trong giấy chứng nhận QSDĐ là 89,96m².

Toà án đã tiến hành xác minh tại **UBND xã N** thể hiện: Theo sơ đồ hiện trạng SĐĐ của hộ gia đình ông **Mai Ngọc Q**, bà **Nguyễn Thị T** tại thửa đất số 539, tờ bản đồ số 29, BĐDC xã Nga Thiện năm 2010 tại địa chỉ **thôn M, xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa** có tổng diện tích 589,56m² (trong đó có 200m² đất thổ cư, 300m² đất vườn và 89,56m² đất ngoài diện tích được giao gia đình tự lấn chiếm). Về phần đất ngoài diện tích được giao (89,56m²) có vị trí tứ cận: Phía Bắc giáp đất **trạm y tế xã N**, KT 4,3 x 16,77= 72,11m²; Phía Nam giáp đường ngõ xóm, KT 1,03 x 16,86 = 17,45m². Như vậy, tổng diện tích đất dôi dư mà hiện nay gia đình ông **Q**, bà **T**, ông **S**, bà **T1** đang sử dụng là 89,56m².

Ông **Q**, bà **T**, bà **T1** thừa nhận thừa đất gia đình các ông, bà đang sử dụng có phần đất ngoài phần đất được giao, ông **Q**, bà **T** đồng ý nếu ông bà không trả được nợ, Ngân hàng yêu cầu thi hành án xử lý tài sản ông bà sẽ bàn giao toàn bộ diện tích đất dôi dư ông bà đang sử dụng cho chủ sử dụng mới tiếp tục tạm sử dụng đến khi cơ quan có thẩm quyền yêu cầu thu hồi. Bà **T1** khẳng định gia đình bà tạm sử dụng diện tích đất dôi dư nằm ngoài phần đất đã mua của vợ chồng **Q, T** (189m²) cho đến khi nào cơ quan chức năng có thẩm quyền thu hồi, gia đình bà sẽ trả lại và không thắc mắc gì nên HĐXX không xem xét.

[7] Đối với yêu cầu của Ngân hàng đề nghị ông Q, bà T phải trả số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 BLTTDS buộc ông **Q**, bà **T** phải trả lại cho Ngân hàng số tiền chi phí thẩm định tại chỗ là 5.800.000 đồng.

[8] Về án phí DSST: Ông **Mai Ngọc Q**, bà **Nguyễn Thị T** phải chịu án phí DSST theo quy định của pháp luật.

Ông **Q**, bà **T** phải chịu 300.000đ án phí DSST đối với yêu cầu độc lập của bà **T1**, ông **S**. Tuy nhiên, tại phiên toà bà **Lâm Thị T1** tự nguyện nộp 300.000đ án phí dân sự, nên ông **Q**, bà **T** không phải nộp án phí DSST 300.000đ đối với yêu cầu độc lập của bà **T1**, ông **S**.

Ngân hàng không phải chịu án phí DSST và trả lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

* Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b Điều 39, khoản 3 Điều 144, Điều 155, 156, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, 259, Điều 271, 273, 278 và 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Điều 124, Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Điều 130, Điều 280, Điều 292, 295, 298, 317, 318, 319, 321, 322, 323, 351, 463, Điều 466, khoản 1 điều 468, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 91, 95 và Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Điều 6, khoản 2, 6 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 và tiêu mục 1.1; điểm c tiêu mục 1.3, mục 1 phần II, danh mục mức án phí lệ phí ban hành kèm theo.

* Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng TMCP S2**.

Buộc ông **Mai Ngọc Q**, bà **Nguyễn Thị T** có trách nhiệm liên đới thanh toán (trả nợ) cho **Ngân hàng TMCP S2** (tổng 3 món vay) tính đến ngày xét xử (01/8/2024): Tiền nợ gốc: 431.170.000đ đồng; lãi suất trong hạn 139.667.779 đồng và lãi suất quá hạn 34.930.195 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi là 605.767.974 đồng (sáu trăm linh năm triệu, bảy trăm sáu mươi bảy nghìn, chín trăm bảy mươi tư đồng).

Ông **Mai Ngọc Q**, bà **Nguyễn Thị T** tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi suất phát sinh trên số nợ gốc kể từ ngày 02/8/2024 cho đến khi tất toán xong khoản nợ theo mức lãi suất và các điều khoản quy định mà hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 202126197179 ký ngày 15/07/2021 và ký thỏa thuận sửa đổi, bổ sung số 01-202025180054 ngày 15/07/2021.

- Trường hợp ông **Mai Ngọc Q**, bà **Nguyễn Thị T** không trả được nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên xử lý phát mại tài sản thế chấp gồm:

Một phần Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho ông **Mai Ngọc Q** tại **Thôn M, xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa** theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 539, tờ bản đồ số 29 BĐDC **xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa (thuộc thôn M)**. Đất được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số BH065880 do **UBND huyện N**, tỉnh Thanh Hoá cấp ngày 25/10/2011 cho ông **Mai Ngọc Q** với diện tích đất (sau khi trừ đi diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông **S**, bà **T1** 189m²) là 311m² và toàn bộ công trình trên đất (gồm nhà 02 tầng có DT: 66.55m², nhà bếp và công trình phụ có DT: 39,92m², bán bình lợp tôn, kho lợp tôn) có tứ cận:

- + Phía Đông giáp nhà **Mai Văn S**
- + Phía Tây giáp hộ ông **T7**, ông **D**, ông **T6**
- + Phía Nam giáp đất ngoài diện tích được giao (KT chiều sâu 1,03m)
- + Phía Bắc Giáp đất ngoài diện tích được giao (KT chiều sâu 4,3m)

Thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông **Mai Ngọc Q** và bà **Nguyễn Thị T** (theo Hợp

đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với số LD1715700799/HĐTC ngày 06/6/2017 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 02-LD1715700799/HĐTC ngày 05/6/2019, bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 03-LD1715700799/HĐTC ngày 10/6/2020, bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 03-LD1715700799/HĐTC ngày 15/7/2021 giữa Ngân hàng TMCP S2 và ông Mai Ngọc Q, bà Nguyễn Thị T).

- Trường hợp ông Mai Ngọc Q, bà Nguyễn Thị T trả hết nợ cho Ngân hàng thì khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Mai Ngọc Q, bà Nguyễn Thị T có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả giải quyết của bản án.

(có sơ đồ kèm theo).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S2 đối với yêu cầu xử lý tài sản toàn là bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: thửa đất số 539, tờ bản đồ số 29, diện tích 500m² mà chỉ chấp nhận xử lý một phần tài sản là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: thửa đất số 539, tờ bản đồ số 29 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 065880 do UBND huyện N cấp cho ông Mai Ngọc Q ngày 25/10/2011; Số vào sổ cấp GCN: CH00024 diện tích 311m².

3. Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp QSDĐ LD1715700799/HĐTC ngày 06/6/2017 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 02-LD1715700799/HĐTC ngày 05/6/2019, bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 03-LD1715700799/HĐTC ngày 10/6/2020, bổ sung HĐTC QSDĐ, tài sản gắn liền với đất số 03-LD1715700799/HĐTC ngày 15/7/2021 về việc đề nghị xử lý tài sản thế chấp mà ông Mai Ngọc Q, bà Nguyễn Thị T đã chuyển nhượng cho ông Mai Văn S, bà Lâm Thị T1 có diện tích 189m².

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn S, bà Lâm Thị T1.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) ngày 06/12/2012 giữa ông Mai Ngọc Q, bà Nguyễn Thị T và ông Mai Văn S, bà Lâm Thị T1 là hợp pháp.

Ông Mai Văn S, bà Lâm Thị T1 được quyền quản lý, sử dụng một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 539, tờ bản đồ số 29, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 065880 do UBND Huyện N cấp ngày 25/10/2011 cho ông Mai Ngọc Q ngày 25/10/2011; Số vào sổ cấp GCN: CH00024 với diện tích 189m² (trong đó có 100m² đất ở và 89m² đất vườn); có 01 nhà cấp 4, lợp tôn và công trình phụ có tứ cận:

- + Phía Đông giáp nhà ông Đ
- + Phía Tây giáp nhà Q, T
- + Phía Nam giáp đường trạm xá xã N
- + Phía Bắc giáp đường bê tông ngõ xóm

Khi bản án có hiệu lực pháp luật ông **Mai Văn S**, bà **Lâm Thị T1** có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả giải quyết của bản án.

(có sơ đồ kèm theo).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

5.1. Ông **Mai Ngọc Q**, bà **Nguyễn Thị T** phải chịu án phí DSST có giá ngạch là: 28.230.719 đồng (hai mươi tám triệu, hai trăm ba mươi nghìn, bảy trăm mười chín đồng)(mỗi người nộp 14.115.359 đồng).

5.2. Ông **Mai Ngọc Q**, bà **Nguyễn Thị T** phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí DSST đối với yêu cầu độc lập của bà **Lâm Thị T1**, ông **Mai Văn S**. Bà **T1** tự nguyện nộp số tiền 300.000đ thay cho ông **Q**, bà **T** được trừ vào số tiền 300.000đ bà **T1** đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bim Sơn theo biên lai thu số: 0004520 ngày 15/4/2024. Như vậy, ông **Q**, bà **T** đã nộp đủ án phí DSST đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **T1**, ông **S**.

5.3. Ông **Mai Ngọc Q**, bà **Nguyễn Thị T** phải có trách nhiệm liên đới thanh toán cho **Ngân hàng TMCP S2** số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là: 5.800.000đ (năm triệu, tám trăm nghìn đồng) (mỗi người 2.900.000đ).

5.4. Trả lại cho **Ngân hàng TMCP S2** (đại diện là **Ngân hàng TMCP S2- Chi nhánh B**) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.757.600 đồng (mười triệu, bảy trăm năm mươi bảy nghìn, sáu trăm đồng) theo biên lai thu số AA/2021/0005198 ngày 25/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt đại diện nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Lâm Thị T1**, vắng mặt đại diện **UBND xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa**.

Đại diện nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Lâm Thị T1**, ông **Mai Văn S** có quyền kháng cáo về phần liên quan trực tiếp đến quyền lợi của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (01/8/2024). Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đại diện **UBND xã N, huyện N** vắng mặt được quyền kháng cáo về phần liên quan trực tiếp đến quyền lợi của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc Tòa án niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành án 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.

Nơi nhận:

- VKSND thị xã Bim Sơn;
- Đường sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa;

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

- *THA Dân sự thị xã Bim Sơn;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

TỔNG THỊ HÀ