TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐẦM DƠI, TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 196/2024/DS-ST
Ngày 09-7-2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẦM DƠI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Quốc Trạng

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Hùng

Ông Nguyễn Văn Hiển

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Diễm My là Thư ký Toà án nhân dân huyện Đầm Dơi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi tham gia phiên toà: Bà Ngô Trà My - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 09 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 687/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 74/2024/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn VN (viết tắt là Ngân hàng); địa chỉ trụ sở: Số 02 LH, phường TC, quận BĐ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hồ Thanh G – Phó phòng Kế hoạch - Kinh doanh Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn VN chi nhánh huyện ĐD (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Hồng T, sinh năm 1974; địa chỉ cư trú: Ấp CK, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Ông Sơn C, sinh năm 1974; địa chỉ cư trú: Ấp CK, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

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

1. Ông Sơn Minh S, sinh năm 1939; địa chỉ: Ấp CK, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Ông Trần Hoàng T, sinh năm 1966; địa chỉ cư trú: Ấp NO, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (có mặt).

3. Bà Bùi Thị C, sinh năm 1971; địa chỉ cư trú: Ấp NO, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

4. Anh Sơn So N; địa chỉ cư trú: Ấp CK, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

5. Ông Sơn Văn T, sinh năm 1987; địa chỉ cư trú: Ấp CK, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (có mặt).

6. Bà Kim Thị N, sinh năm 1988; địa chỉ cư trú: Ấp CK, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

7. Ông Nguyễn Văn H sinh năm 1964; địa chỉ cư trú: Ấp CK, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (có mặt).

8. Bà Phạm Thị T; địa chỉ cư trú: Ấp CK, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (có mặt).

9. Anh Nguyễn Minh T; địa chỉ cư trú: Ấp CK, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

10. Chị Nguyễn Mai L; địa chỉ cư trú: Ấp CK, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

11. Chị Sơn Kiều P; địa chỉ cư trú: Ấp CK, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

12. Anh Sơn Minh T; địa chỉ: Ấp CK, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

13. Chị Sơn Thị P; địa chỉ cư trú: Ấp CK, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

14. Chị Sơn T; địa chỉ cư trú: Ấp CK, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

15. Chị Sơn Thị P; địa chỉ cư trú: Ấp CK, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

16. Chị Sơn Thị L; địa chỉ cư trú: Ấp CK, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

17. Chị Sơn Thị Thu; địa chỉ cư trú: Ấp CK, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Hồ Thanh G trình bày:

Ngày 24/01/2019, ông Sơn C có vay của ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn VN 300.000.000đ, sử dụng vào mục đích của gia đình, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất trong hạn 8,7%/năm trên nợ gốc, lãi quá hạn 13,05%/năm,

khi vay có thế chấp phần đất diện tích 32.110m^2 thuộc thửa 107, 108 tờ bản đồ số 01 do ông Sơn Minh S đứng tên. Từ khi vay đến nay, ông C đã trả 110.000.000đ vốn, 9.939.452đ, còn nợ lại 190.000.000đ tiền vốn và 186.055.101đ tiền lãi (tạm tính đến ngày 08/7/2024).

Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông C và bà T trả cho Ngân hàng số tiền 376.055.101đ (tạm tính đến ngày 08/7/2024). Ông C và bà T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng từ ngày 09/7/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trong trường hợp ông C và bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng yêu cầu xử lý phần đất thế chấp diện tích 32.110m^2 thuộc thửa 107, 108 tờ bản đồ số 01 do ông Sơn Minh S đứng tên và các tài sản trên đất. Nếu tài sản thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thì ông C và bà T có nghĩa vụ tiếp tục trả để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông C và bà T để thu hồi nợ.

Ông Sơn C trình bày: Ông thừa nhận có vay Ngân hàng số tiền 300.000.000đ nhưng do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên chưa có khả năng trả nợ Ngân hàng. Trước đây, ông S có chuyển nhượng cho bà T và ông H 05 công đất tầm lớn; ông S có chuyển nhượng cho ông Su 40 công đất tầm lớn; ông và ông S có cố cho ông T, bà C một phần đất giá 650.000.000đ, thời hạn cố 05 năm.

Ông Trần Hoàng T và bà Bùi Thị C thống nhất trình bày: Ngày 16/6/2020, ông bà có nhận cầm cố từ ông S và ông C phần đất diện tích 34.830m^2 thuộc thửa 28, 29, 30 và 31 tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp CK, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau, giá cố 600.000.000đ, thời hạn cố 05 năm, đến cuối tháng 6/2020 ông S và ông C nhận thêm 50.000.000đ. Tổng số tiền cố 650.000.000đ. Ông bà yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố giữa ông T với ông S. Buộc ông S và ông C trả cho ông bà số tiền 650.000.000đ.

Bà Phạm Thị T trình bày: Ngày 09/7/1999 âm lịch, bà, ông H có nhận chuyển nhượng từ ông S, bà Phạm Thị H 5,5 công tầm lớn, giá 11 cây vàng 24k, bà và ông H đã đưa đủ vàng và nhận đất sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà, ông H với ông Sol, bà H.

Anh Sơn Văn T và chị Kim Thị N thống nhất trình bày: Năm 1995, ông Sơn Ngọc Su (cha ông T) nhận chuyển nhượng từ ông S, bà H 20 công tầm lớn giá 4 cây vàng 24k, đến năm 1996 tiếp tục nhận chuyển nhượng thêm 20 công tầm lớn, giá 04 cây vàng 24k, không làm văn bản nhưng ông Su đã giao đủ vàng và đã sử dụng đất từ khi chuyển nhượng đến nay. Đến ngày 21/9/2017, hai bên có làm lại Giấy tay và anh có cho thêm ông C 100.000.000đ. Anh chị yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Su với ông S, bà H.

Tại phiên tòa,

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Buộc ông C và bà T phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền đến ngày 08/7/2024 là 376.055.101đ và lãi suất tiếp theo từ ngày 09/7/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn VN về việc xử lý tài sản thế chấp là phần đất có diện tích 10.213,6m^2 tại thửa 631 tọa lạc tại ấp CK, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị T. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/7/1999 âm lịch giữa bà T, ông H với ông S, bà H đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 7.251,8m^2 tọa lạc ấp CK, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh T. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thiết lập năm 1995, 1996 giữa ông Su với ông S, bà H đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 42.730,3m^2 tọa lạc ấp CK, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng đương sự phải chịu theo quy định.

Từ khi thụ lý vụ án đến nay, ông S, anh N, ông H, chị L, chị P, anh T, chị P, chị Sơn T, chị P, chị L và chị Sơn Thị T đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt và không có ý kiến giải trình liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông C, bà T, ông S, anh N, ông H, chị L, chị P, anh T, chị P, chị Sơn T, chị P, chị L và chị Sơn Thị T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên là phù hợp.

[2] Xét yêu cầu trả nợ vay, thấy rằng: Theo lời trình bày của đại diện Ngân hàng, ông C và hợp đồng tín dụng số 7506-LAV-2019 ngày 24/01/2019. Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định: Ngày 24/01/2019, ông Chi có vay của Ngân hàng 300.000.000đ, sử dụng vào mục đích của gia đình, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất trong hạn 8,7%/năm trên nợ gốc, lãi quá hạn 13,05%/năm. Xét, hợp đồng vay vốn giữa các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật nên được công nhận.

Tại phiên Tòa, đại diện Ngân hàng xác định ông C đã trả 110.000.000đ vốn, 9.939.452đ, còn nợ lại 190.000.000đ tiền vốn và 186.055.101đ tiền lãi (tạm tính đến ngày 08/7/2024). Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc ông C, bà T trả cho Ngân hàng tổng số tiền 376.055.101đ.

[3] Về yêu cầu trả tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết từ ngày 09/7/2024 cho đến khi ông C, bà T hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng là phù hợp Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao nên được chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu xử lý phần đất thế chấp, thấy rằng: Hợp đồng thế chấp số QP20170051SMS/HĐTC-OCB-CN ngày 23/6/2017 được các bên ký kết là hoàn toàn tự nguyện và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đầm Dơi phù hợp quy định của pháp luật. Theo hợp đồng thế chấp, ông Sơn Minh S đã thế chấp toàn bộ phần đất diện tích 32.110m^2 thuộc các thửa 107, 108 tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp CK, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau do ông S đứng tên quyền sử dụng.

Tuy nhiên, khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ phần đất thế chấp và lời trình bày của ông C, bà T và ông T đều thể hiện: Bà T, ông H và ông Su đã nhận chuyển nhượng một phần đất thuộc thửa 107, 108 trước khi thế chấp tại Ngân hàng, hai bên đã thực hiện nghĩa vụ giao đất, giao vàng và trên thực tế phần đất đã được bên nhận chuyển nhượng sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng, có bờ bao riêng biệt và đã xây dựng công trình kiên cố.

Phía Ngân hàng cho rằng có tiến hành thẩm định tài sản thế chấp nhưng không biết được ông S, bà H đã chuyển nhượng một phần đất thế chấp. Trong khi đó, bên nhận chuyển nhượng đã sử dụng đất trước khi thế chấp, có xây dựng nhà và công trình kiên cố trên đất. Tại phiên tòa, anh T là người đang sử dụng đất xác định khi cán bộ Ngân hàng thẩm định đất, anh có hỏi và có đưa hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng cán bộ Ngân hàng không nói gì. Như vậy, việc Ngân hàng tiến hành thẩm định đất đã không tuân thủ đúng trình tự, thủ tục.

Do đó, Tòa án chỉ chấp nhận một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp tại phần đất diện tích 10.213,6m^2 thuộc thửa 107, không chấp nhận yêu cầu xử lý phần đất diện tích 23.599,6m^2 tại thửa 107, 108, thuộc tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp CK, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau do ông S đứng tên quyền sử dụng là phù hợp.

[5] Về yêu cầu của Ngân hàng về việc Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông C và bà T, thấy rằng: Yêu cầu trên thuộc thẩm quyền của cơ quan thi hành án dân sự nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[6] Về các hợp đồng dân sự:

Xét hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T, ông H với ông S, bà H đối với phần đất diện tích 7.251,8m^2 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Su với ông S, bà H đối với phần đất diện tích 42.730,3m^2, thấy rằng: Các hợp đồng trên giữa các đương sự đều vi phạm về hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên các đương sự đã giao nhận đất và vàng, đã sử dụng ổn định, lâu dài và như nhận định ở mục [4]. Theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà Tám, anh Thanh, công nhận các hợp đồng chuyển nhượng trên.

Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông S với ông T đối với phần đất có tổng diện tích 34.830m^2 tại các thửa 28, 29, 30, 31. Tuy nhiên theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất thể hiện ông T đang sử dụng phần đất tổng diện tích 26.889,9m^2 thuộc một phần các thửa 28, 29, 107. Xét thấy, pháp luật không cho phép các bên được quyền cầm cố quyền sử dụng đất

nên việc cầm cố đất giữa ông S với ông T là vô hiệu. Do đó, theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cầm cố đất giữa ông S với ông T vô hiệu. Buộc ông S, ông C trả cho ông T số tiền 650.000.000đ và ông T, bà C trả cho ông S phần đất 26.889,9m^2 thuộc một phần các thửa 28, 29, 107. Ông T không yêu cầu ông S và ông C trả công sức cải tạo nên không xem xét, giải quyết là phù hợp.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ngân hàng không phải chịu, đã nộp 800.000đ được nhận lại. Ông C, bà T phải chịu. Buộc ông C và bà T thanh toán cho Ngân hàng số tiền 800.000đ.

[8] Về án phí dân sự:

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ngân hàng không phải chịu, đã nộp tạm ứng án phí 10.975.000đ được nhận lại. Ông C, bà T phải chịu 376.055.101đ x 5% = 18.803.000đ.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và không có giá ngạch: Ông S không phải chịu do thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 317, Điều 318, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 325 và Điều 326 của Bộ luật Dân sự; Điều 90, Điều 91 và Điều 98 của luật các tổ chức tín dụng; 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn VN. Buộc ông Sơn C và bà Nguyễn Hồng T trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn VN số tiền nợ 376.055.101đ (ba trăm bảy mươi sáu triệu không trăm năm mươi lăm nghìn một trăm lẻ một đồng).

Ngoài khoản tiền nợ gốc, lãi mà ông Sơn C và bà Nguyễn Hồng T phải thanh toán cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn VN theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày 08/7/2024 thì kể từ ngày 09/7/2024 ông Sơn C và bà Nguyễn Hồng T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất mà ông Sơn C và bà Nguyễn Hồng T phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn VN theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn VN về việc xử lý phần đất thế chấp và tài sản trên đất tại phần đất thuộc các thửa 107, 108 tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp CK, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau do ông Sơn Minh S đứng tên quyền sử dụng.

Trong trường hợp ông Sơn C và bà Nguyễn Hồng T không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn VN có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi xử lý phần đất và tài sản trên đất sau đây: Phần đất diện tích 10.213,6m^2 tại các điểm M6M21M22M23M24M25M1M2M3M4M5 thuộc một phần thửa 107 tờ bản đồ số 01 bản đồ 299 (nay thuộc thửa 631 tờ bản đồ số 06) tọa lạc ấp CK, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau do ông Sơn Minh S đứng tên quyền sử dụng. Phần đất có tứ cận: Hướng Đông giáp phần đất ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị T đang quản lý, sử dụng; hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn U đang quản lý, sử dụng; hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị T đang quản lý, sử dụng; hướng Bắc giáp phần đất ông Trần Hoàng T, bà Bùi Thị C đang quản lý, sử dụng (phần đất ông S đứng tên). *(Kèm theo Mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 15/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đầm Dơi).*

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Sơn C, bà Nguyễn Hồng T vẫn phải thực hiện nghĩa vụ còn lại theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn VN về việc Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông C và bà T để thu hồi nợ.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị T. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/7/1999 âm lịch giữa bà Phạm Thị T, ông Nguyễn Văn H với ông Sơn Minh S, bà Phạm Thị H đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 7.251,8m^2 tại các điểm M1M2M3M4M5 thuộc một phần thửa 107 tờ bản đồ số 01 bản đồ 299 (nay thuộc thửa 636 tờ bản đồ số 06) tọa lạc ấp CK, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau, có tứ cận: Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị T đang quản lý, sử dụng; hướng Tây giáp phần đất ông Trần Hoàng T, bà Bùi Thị C đang quản lý, sử dụng (phần đất ông S đứng tên); hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị T đang quản lý, sử dụng; hướng Bắc giáp đất ông Sơn Văn T, bà Kim Thị N đang quản lý, sử dụng. *(Kèm theo Mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 09/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đầm Dơi).*

Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Sơn Văn T. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Sơn Văn Su với ông Sơn Minh S, bà Phạm Thị H đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 42.730,3m^2 tại các điểm M1M2M3M4M5M6M7M8M9M10M11M12M13M14M15M16M17M18M19M20 M21M22M23M24M25M26M27 thuộc một phần thửa 28, 29, 30, 108 tờ bản đồ số 01 bản đồ 299 (nay thuộc thửa 37, 637, 638 tờ bản đồ số 06) tọa lạc ấp CK, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau, có tứ cận: Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn H, bà

Phạm Thị T đang quản lý, sử dụng; hướng Tây giáp phần đất ông Trần Hoàng T, bà Bùi Thị C đang quản lý, sử dụng (phần đất ông S đứng tên); hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị T đang quản lý, sử dụng; hướng Bắc giáp sông CK. *(Kèm theo Mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 09/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đầm Dơi)*.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Hoàng T. Tuyên bố hợp đồng cầm cố đất giữa ông Sơn Minh S với ông Trần Hoàng T vô hiệu. Buộc ông Sơn Minh S và ông Sơn C trả cho ông Trần Hoàng T số tiền 650.000.000đ (sáu trăm năm mươi triệu đồng). Buộc ông Trần Hoàng T, bà Bùi Thị C trả cho ông Sơn Minh S phần đất diện tích 26.889,9m^2 thuộc một phần các thửa 28, 29, 107 tờ bản đồ số 01 bản đồ 299 (nay thuộc thửa 51, 600, 631 tờ bản đồ số 06) tọa lạc ấp CK, xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau, có tứ cận: Hướng Đông giáp phần đất ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị T đang quản lý, sử dụng; hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn U; hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị T đang quản lý, sử dụng; hướng Bắc giáp sông CK. *(Kèm theo Mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 15/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đầm Dơi)*.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ông Sơn C và bà Nguyễn Hồng T phải chịu 800.000đ (tám trăm nghìn đồng). Buộc ông Sơn C và bà Nguyễn Hồng T có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn VN 800.000đ (tám trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn VN có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền 800.000đ. Nếu ông Sơn C và bà Nguyễn Hồng T chậm thi hành đối với các khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng ông Sơn C và bà Nguyễn Hồng T còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

6. Về án phí dân sự:

- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn VN không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn VN số tiền 10.975.000đ (mười triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000658 ngày 20/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

- Anh Sơn Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho anh T số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000872 ngày 21/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

- Bà Phạm Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho bà T số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000871 ngày 21/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

- Ông Sơn C và bà Nguyễn Hồng T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 18.803.000đ (mười tám triệu tám trăm lẻ ba nghìn đồng).

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

Đương sự có mặt quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Quốc Trạng