TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN M
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 41/2020/DS-ST.
Ngày: 18/12/2020
V/v "Tranh chấp hợp đồng cầm cố, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN M

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ái Mỹ.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Võ Thị Vịnh

2. Ông Lê Minh Trí.

- Thư ký phiên toà: Bà Ngô Thị Tiểu Loan – Thư ký Toà án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Đặng Văn Tài – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 11 và ngày 18 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 17/2017/TLST-DS, ngày 13 tháng 02 năm 2017, về việc "Tranh chấp Hợp đồng cầm cố, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 112/2020/QĐXXST-DS, ngày 07 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đoàn Thị L**,** sinh năm 1940.

Địa chỉ: Ấp H, xã H2, huyện M, tỉnh Sóc Trăng

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đoàn Thị L: Ông Ngô Văn T, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ: Số 87, Ấp H, xã H2, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn:* Ông Ngô Văn C (có mặt).

Địa chỉ: Ấp D, xã H2, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Hoàng Văn Quyết – Văn phòng luật sư Hoàng Quyết – Thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Địa chỉ: Số 25/28 đường Lý Tự Trọng, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

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

1. Ông Ngô Văn T, sinh năm 1973 (có mặt).

2. Bà Trần Thị Th (có đơn xin vắng mặt).

3. Bà Ngô Thị G, sinh năm 1978 (có đơn xin vắng mặt).

4. Bà Ngô Thị Ngọc T1, sinh năm 1998 (có đơn xin vắng mặt).

5. Ông Ngô Tấn T2, sinh năm 2003 (có đơn xin vắng mặt).

6. Bà Ngô Thị L1, sinh năm 1966 (có đơn xin vắng mặt).

7. Ông Ngô Văn H, sinh năm 1968 (có đơn xin vắng mặt).

8. Bà Ngô Thị N, sinh năm 1976 (có đơn xin vắng mặt).

9. ông Phan Văn S, sinh năm 1961 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã H2, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

10. Ông Ngô Văn T3, sinh năm 1970 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 139/1/6 đường 14, phường P, Quận 9, Thành phố H.

11. Bà Đồng Thị L2, sinh năm 1955 (vắng mặt).

12. Ông Ngô Văn Th1, sinh năm 1986 (có mặt).

13. Bà Nguyễn Thị Nh (D) (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã H2, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

14. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh T, S.

Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Thanh B – Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh T, S.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu M– Phó giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh T, S (*theo Giấy ủy quyền số 65A/GUQ-NHNo-TP ngày 10/8/2020),* (cómặt).

- *Người làm chứng:*

1/ Ông Bùi Hoàng M, sinh năm 1960 (vắng mặt).

2/ Ông Phạm Văn H, sinh năm 1958 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã H2, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21/3/2005 và ngày 10/8/2005 của nguyên đơn bà Đoàn Thị L, theo lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên là ông Ngô Văn T trình bày: Vào đầu năm 1987 bà Đoàn Thị L cố đất cho ông Ngô Văn C 02 công tầm cấy, đến cuối năm 1987 bà Lcố đất thêm cho ông C 02 công tầm cấy, thời gian cố là 04 năm, cùng giá cố và giá chuộc đất là 600kg lúa/01 công đất, thỏa thuận đến thời gian 04 năm bà L có lúa thì chuộc lại đất, nếu không có lúa thì tiếp tục giao đất cho ông C cố đến khi nào có lúa thì chuộc lại đất, hai bên không cần phải gia hạn lại thời gian, không phải thỏa thuận lại. Việc cố đất nêu trên chỉ thỏa thuận miệng, không có làm giấy tờ. Khi thực hiện việc cố đất thì 04 công đất này bà L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 16/3/1995 bà L chuyển nhượng cho ông C 02 công đất tầm cấy mà bà L cố vào đầu năm 1987, khi chuyển nhượng 02 công đất này thì thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.400kg lúa/01 công tầm cấy. Như vậy, trước đây ông C đã trả lúa cố đất tổng cộng 1.200kg lúa/02 công, nên ông C trả thêm cho bà L 1.600kg lúa nữa là đủ số lúa chuyển nhượng tổng cộng 2.800kg lúa/02 công chuyển nhượng nêu trên, đồng thời cùng ngày 16/3/1995 bà Lvà ông C cùng thực hiện việc giao đất, giao lúa và làm giấy chuyển nhượng là *"ĐƠN NHƯỢNG ĐẤT"* cuối tờ nhượng đất ghi *"Hòa Bạch ngày 16-3-95"* viết bằng mực màu xanh, đơn nhượng đất do phía ông C viết (không biết người nào viết) còn chữ ký là do bà Đoàn Thị L ký tên cùng với ông Ngô Văn C. Sau đó (không nhớ ngày, tháng, năm nào) ông C nói với gia đình bà L là ông C đã làm thủ tục tách quyền sử dụng đất rồi. Phần 02 công đất cố vào đầu năm 1987 đến ngày 16/3/1995 đã chuyển nhượng cho ông C thì không có tranh chấp.

Còn lại 02 công tầm cấy (đất lúa) bà L cố cho ông C vào cuối năm 1987 thì không có chuyển nhượng. Khi đến thời gian chuộc đất bà Lchưa có lúa chuộc, nên thực hiện theo thỏa thuận để cho ông C tiếp tục cố khi nào có lúa thì chuộc lại. Đến năm 1998 thì bà L gặp ông C yêu cầu chuộc lại 02 công đất còn lại này, nhưng ông C nói cho chuộc lại giá 01 cây vàng 24k/01 công nên bà Lkhông đồng ý. Đến ngày 18/01/2001 bà Lđược cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 9.150m^2, tờ bản đồ số 10, thửa 103 đất tọa lạc Ấp D, xã H2, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do hộ bà Đoàn Thị L đứng tên. Trong diện tích 9.150m^2 bà L đứng tên tại thửa 103 này không có 02 công đất đã chuyển nhượng mà chỉ có 02 công đất đang cố cho ông C. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà L thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh T, S vay tiền cho đến nay. Cùng năm 2001, bà L đến gặp ông C để chuộc lại đất nhưng ông C nói là bà L đã chuyển nhượng 02 công đất này cho ông rồi, có giấy tờ chuyển nhượng và yêu cầu bà L chuộc đất với giá 02 lượng vàng 24k/02 công, bà L không đồng ý.

Phần đất ông C cố của bà L, lúc giao đất là đất trồng lúa. Sau khi cố đất ông C vẫn trồng lúa. Sau này khi người dân ở địa phương bắt đầu nuôi tôm, thì ông C đã mướn xe ủi đất, cải tạo đất trồng lúa này thành đất ao nuôi tôm. Khi ông C ủi đất thì ông T là con của bà L có gặp ông C nói là đất trồng lúa, không đồng ý cho ông C ủi đất nuôi tôm, ông C không nói gì, ông T nghĩ đất mình đang cố cho ông C, chưa chuộc lại thì ông C có quyền sử dụng đất theo ý muốn của ông C nên không tiếp tục ngăn cản nữa, bà L cũng không có ý kiến gì, không có yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết việc ông C tự ý mướn xe cuốc cải tạo đất. Hiện nay ông C vẫn đang nuôi tôm trên phần đất tranh chấp này.

Nay bà Đoàn Thị L yêu cầu Tòa án nhân dân huyện M giải quyết buộc ông Ngô Văn C phải cho bà L chuộc lại 02 công đất cố vào cuối năm 1987 (diện tích theo đo đạc thực tế là 2.661,3m^2, tại thửa 103, tờ bản đồ số 10 bằng giá thỏa thuận lúc cố ban đầu là 600kg lúa/01 công, tổng cộng là 1.200kg lúa (loại lúa trung bình).

Không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông C yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng phần đất theo số đo thực tế là 2.661,3m^2, thuộc thửa số 103 và không đồng ý yêu cầu độc lập về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn – Chi nhánh T, S với bà Đoàn Thị L đối với phần diện tích thế chấp theo đo đạc thực tế là 2.661,3m^2, thuộc thửa 103.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà L và ông T trả nợ vay cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 70.600.000 đồng và lãi phát sinh tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 18/12/2020 là 225.164.998 đồng, tổng cộng gốc và lãi tạm tính đến ngày 18/12/2020 là 295.764.998 đồng và nợ lãi phát sinh đến ngày hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ trả nợ vay Ngân hàng, ông T đồng ý cùng bà L thanh toán tổng số nợ nuê trên cho Ngân hàng. Còn đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của Ngân hàng thì chỉ đồng ý phát mãi thửa 103, diện tích 9.150m^2, tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 712248 do UBND huyện M cấp ngày 18/01/2001, để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Không đồng ý phát mãi quyền sử dụng đất thửa 877 và thửa 472 tổng diện tích hai thửa 8.350m^2, tờ bản đồ số 11 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 546621 do UBND huyện M cấp ngày 26/9/1993 cho bà Đoàn Thị L.

Thống nhất giá trị tài sản đất tranh chấp theo kết luận của Hội đồng định giá tại biên bản về việc định giá tài sản tranh chấp ngày 06/7/2017 là 30.000đ/1m^2 và thống nhất thỏa thuận giá trị đất tranh chấp theo giá thị trường hiện nay là 10 chỉ vàng 24k/1.300m^2 tại biên bản về việc thỏa thuận giá đất theo giá thị trường lập ngày 11/10/2018.

- Tại đơn phản tố và yêu cầu độc lập ngày 24/6/2019, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, bị đơn ông Ngô Văn C trình bày: Năm 1987 bà Đoàn Thị L chuyển nhượng cho ông 02 công đất lúa, với giá 01 công 700kg lúa (khi chuyển nhượng đất cho ông bà L chưa được cấp quyền sử dụng đất) bà L có viết một tờ giấy tay ngày 10/02/1987, nhưng ông đã nộp giấy này cho cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất. Đến ngày 05/5/1994 ông được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 công đất đã chuyển nhượng nêu trên nhập vào thửa 102 của ông với tổng diện tích được cấp là 7.960m^2. Phần đất này không có tranh chấp.

Còn tờ "ĐƠN NHƯỢNG ĐẤT" ghi cuối tờ đơn "Hòa bạch ngày 10-2-87" là do bà L làm đem lại cho ông C ký vào cùng thời điểm năm 1995, do ông C đã được cấp quyền sử dụng 02 công đất chuyển nhượng của bà Lnhập vào thửa đất số 102 của ông, nên bà L viết lại và ký lại tờ giấy "ĐƠN NHƯỢNG ĐẤT" này cho ông C để làm bằng, ghi lại ngày nhượng đất trước đây là 10-2-87, để tránh xảy ra tranh chấp về sau.

Đến ngày 20/11/1992 bà Llàm một giấy tay ghi "TỜ NHƯỢNG ĐẤT" nhưng thực tế là cố cho ông C 01 công đất lúa, thỏa thuận giá cố 800 kg lúa, thời hạn cố đất là 05 năm, thời gian tính kể từ năm 1993 đến năm 1997 chuộc lại đất với giá là 800kg lúa/01 công, nếu đến thời hạn năm 1997 mà bà Lkhông có lúa để chuộc đất thì ông C tiếp tục canh tác cho đến khi nào bà L có lúa thì chuộc đất lại, không có thời hạn.

Đến năm 1995 bà L thỏa thuận chuyển nhượng luôn cho ông C 01 công đất cố của thời hạn năm 1993 (làm giấy vào ngày 20/11/1992 nêu trên) và chuyển nhượng thêm 01 công đất nữa, với giá 1.400kg lúa/01 công, tổng cộng là 2.800 kg/02 công đất, ông C trả thêm cho bà L2.000kg lúa, hai bên có làm *"ĐƠN NHƯỢNG ĐẤT"* cuối tờ nhượng đất ghi *"Hòa Bạch ngày 16-3-95"* viết bằng mực màu xanh, đơn nhượng đất do phía bà L viết (không biết người nào viết) còn chữ ký là do bà Đoàn Thị L ký tên cùng với ông C (có xác nhận của chính quyền ấp, xã), khi đi đến xã xác

nhận có vợ ông C là bà Đồng Thị L2 cùng đi với bà L. Khi chuyển nhượng đất này bà L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L nói với ông C khi nào bà L đi đăng ký quyền sử dụng đất thì cho ông hay để ông cùng đăng ký quyền sử dụng đất hai công đất này luôn, nên từ khi chuyển nhượng đất đến nay ông C chưa đăng ký quyền sử dụng đất. Nhưng năm 2001, bà L đăng ký quyền sử dụng đất và đăng ký luôn 02 công đất đã chuyển nhượng cho ông vào thửa 103 do bà L đứng tên, ông C không hay biết.

Đối với phần đất đang tranh chấp với bà L thì khi bà Lgiao đất cho ông canh tác vào năm 1995 là đất trồng lúa. Đến năm 1999 chính quyền địa phương ở xã đồng ý cho dân cải tạo đất lúa nuôi tôm sú, nên năm 1999 ông C có mướn nhân công đào đất bằng len để dỡ một lớp đất chiều sâu 03 tấc hết diện tích phần đất đang tranh chấp để nuôi tôm sú. Đến cuối năm 2000, Nhà nước múc kênh thủy lợi nên ông C thuê máy cuốc đất cải tạo chiều sâu thêm 03 tấc nữa, cải tạo hết diện tích đất này để nuôi tôm và tiếp tục mướn máy cải tạo lại đất nuôi tôm hàng năm cho đến nay. Khi ông cải tạo đất thì chính quyền địa phương không có ngăn cấm, do địa phương chủ trương mở rộng cho dân nuôi tôm, bà L cũng như gia đình bà L có biết việc ông cải tạo đất, nhưng không có ngăn cản gì.

Đến năm 2001 ông Ngô Văn T là con của bà L đến gặp ông C xin chuộc lại 02 công đất đã chuyển nhượng vào năm 1995, nhưng ông không đồng ý, vì đất này bà L đã chuyển nhượng cho ông rồi.

Nay bà L yêu cầu ông C cho bà chuộc lại 02 công đất đang tranh chấp với giá 1.200kg lúa (loại lúa trung bình) ông C không đồng ý.

Về diện tích phần đất tranh chấp ông C thống nhất theo diện tích đo đạc thực tế mà Tòa án đã tiến hành đo đạc là 2.661,3m^2.

Vào ngày 22/7/2019 ông C có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn bà Đoàn Thị L về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng phần đất theo *"ĐƠN NHƯỢNG ĐẤT"* được xác lập ngày 16/3/1995 giữa bà Đoàn Thị L và ông Ngô Văn C diện tích theo thực tế là 2.661,3m^2, thuộc thửa số 103, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại Ấp D, xã H2, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, do lúc đầu ông không biết chính xác số đo thực tế nên trong đơn yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập ước lượng là 2.600m^2. Tại phiên tòa hôn nay, ông C yêu cầu theo diện tích thực tế là 2.661,3m^2 và yêu cầu độc lập đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh T, S về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng với bà Đoàn Thị L đối với diện tích đất thế chấp theo đo đạc thực tế là 2.661,3m^2, thuộc thửa 103, tờ bản đồ số 10, vì đất này ông đã chuyển nhượng của bà L từ năm 1995. Nhưng đến năm 2001 thì Ngân hàng mới nhận thế chấp của bà L tổng thửa 103 bao gồm cả phần đất 2.661,3m^2 của ông đã chuyển nhượng là không đúng.

Thống nhất giá trị tài sản đất tranh chấp theo kết luận của Hội đồng định giá tại biên bản về việc định giá tài sản tranh chấp ngày 06/7/2017 là 30.000đ/1m^2 và thống nhất thỏa thuận giá trị đất tranh chấp theo giá thị trường hiện nay là 10 chỉ vàng 24k/1.300m^2 tại biên bản về việc thỏa thuận giá đất theo giá thị trường lập ngày 11/10/2018.

- Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 26/9/2019, biên bản hòa giải ngày 08/10/2019 và tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh T, S là ông Nguyễn Hữu Mtrình bày: Vào ngày 05/12/2001; ngày 25/6/2003 và ngày 27/5/2010 bà Đoàn Thị L và ông Ngô Văn T có ký các hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh T, S. Từ ngày vay đến nay đã trả 02 phần nợ gốc vay ngày 05/12/2001, ngày 25/6/2003 số tiền 68.900.000 đồng, trả bớt số tiền lãi 9.986.700 đồng. Tính đến nay thì bà L và ông T đã quá hạn trả nợ và vi phạm thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng. Cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số 2248/NHNoTD, ký ngày 05/12/2001 nhận tiền vay ngày 06/12/2001, số tiền vay 18.000.000 đồng, mục đích vay cải tạo vuông tôm, lãi suất trong hạn 13,2%/năm, lãi suất quá hạn 19,8%/năm; Hạn trả ngày 07/07/2006. Trong quá trình thực hiện hợp đồng đã trả tiền lãi trong hạn (từ ngày 04/3/2002 đến ngày 16/4/2004) là 4.911.700 đồng; trả tiền gốc tổng cộng là 17.950.000 đồng (trong đó: trả vào ngày 25/6/2003 là 7.200.000 đồng và đến ngày 31/5/2010 trả 10.750.000 đồng). Dư nợ gốc và lãi còn lại tính đến ngày xét xử sơ thẩm 18/12/2020 tổng cộng là 11.824.173 đồng (trong đó: nợ gốc là 50.000 đồng, nợ lãi 11.774.173 đồng, nợ lãi trong hạn là 8.921.295 đồng, nợ lãi quá hạn là 2.852.878 đồng).

- Hợp đồng tín dụng số 2248/HĐTD ký ngày 25/6/2003 tổng số tiền vay là 51.000.000 đồng thỏa thuận hợp đồng vay theo hạn mức tín dụng trong 12 tháng, nên trong hợp đồng sẽ dự tính một hạn mức tín dụng cao nhất là 51.000.000 đồng, mục đích vay nuôi tôm, lãi suất trong hạn 12%/năm, lãi suất quá hạn 18%/năm; Hạn trả ngày 20/6/2004. Cụ thể: Theo phụ lục hợp đồng số 2248/HĐTD ngày 25/6/2003: vay 33.000.000 đồng; ngày 11/12/2003 vay 12.000.000 đồng; ngày 08/6/2004 vay 6.000.000 đồng cùng thời hạn trả đến ngày 20/6/2004. Trong quá trình thực hiện hợp đồng đã trả tiền lãi trong hạn (từ ngày 09/12/2003 đến ngày 08/01/2004) là 5.075.000 đồng; Đến ngày 09/10/2006 gia hạn nợ gốc 51.000.000 đồng đến ngày 31/12/2008. Đến ngày 31/5/2010 trả tiền gốc 50.950.000 đồng. Dư nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm 18/12/2020 tổng cộng là 55.175.375 đồng (trong đó: nợ gốc là 50.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 36.648.250 đồng, lãi quá hạn là 18.477.125 đồng).

- Hợp đồng tín dụng số 17.009, ký ngày 27/5/2010, nhận tiền vay ngày 20/4/2011, số tiền vay 70.500.000 đồng, mục đích vay cải tạo vuông tôm, nuôi tôm và sản xuất lúa, lãi suất trong hạn 18%/năm, lãi suất quá hạn 23,4%/năm; Hạn trả ngày 19/3/2012; Chưa trả tiền gốc, lãi. Dư nợ đến ngày xét xử sơ thẩm 18/12/2020: Tiền gốc: 70.500.000 đồng, lãi trong hạn là 124.467.750 đồng, lãi quá hạn là 33.797.700 đồng.

Như vậy, đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 18/12/2020 tổng nợ gốc và lãi của 03 hợp đồng nêu trên là 295.764.998 đồng (trong đó: nợ gốc là 70.600.000 đồng và lãi là 225.764.998 đồng).

Tài sản thế chấp, cụ thể: Theo các hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất số 2248TC ngày 30/11/2000, hợp đồng số 2248DTC ngày 25/6/2003, hợp đồng số 17.009/HĐTC ngày 27/5/2010 thế chấp 03 thửa đất, gồm thửa đất số 877 diện tích 4.050m^2, thửa 472 diện tích 4.300m^2, tổng diện tích 02 thửa nêu trên là 8.350m^2, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 546621, số vào sổ 00021 do UBND huyện M cấp ngày 26/9/1993 cho bà Đoàn Thị L đứng tên và thửa 103,

diện tích 9.150m^2, tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 712248, số vào sổ 00261 do UBND huyện M cấp ngày 18/01/2001 cho hộ bà Đoàn Thị L đứng tên.

Nay ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà L và ông T thanh toán nợ cho Ngân hàng tổng số tiền nợ gốc là 70.600.000 đồng và lãi phát sinh tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 18/12/2020 là 225.764.998 đồng, tổng cộng gốc và lãi là 295.764.998 đồng và lãi phát sinh cho đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp bà L và ông T không trả nợ thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Trước yêu cầu độc lập của ông C về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp thì Ngân hàng không đồng ý vì khi thế chấp đất cho Ngân hàng thì bà L và ông T thế chấp toàn bộ 03 thửa đất chứ không có nói là có đất của ông C. Khi thế chấp thì Ngân hàng có xuống địa phương khảo sát từ ban nhân dân ấp, hộ vay cung cấp thông tin và căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- *Tại biên bản hòa giải ngày 08/10/2019, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn Th1 trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của ông Ngô Văn C, không có ý kiến khác.

Tại phiên tòa Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị L về việc yêu cầu buộc ông Ngô Văn C cho bà chuộc lại diện tích 2.661,3m^2 đất tại thửa 103. Đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Ngô Văn C về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/3/1995 giữa bà Đoàn Thị L và ông Ngô Văn C đối với diện tích đất 2.661,3m^2 tại thửa 103; Đề nghị chấp nhận yêu cầu của ông C về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị L, ông Ngô Văn T với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh T, S đối với diện tích đất 2.661,3m^2 tại thửa 103.

Tại phiên tòa hôm nay kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, vụ án được đưa ra xét xử đến lần thứ hai nhưng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đồng Thị L2, bà Nguyễn Thị Nh (D) vắng mặt không có lý do; bà Trần Ngọc Thùy, bà Ngô Thị G, bà Ngô Thị Ngọc T1, ông Ngô Tấn T2, bà Ngô Thị L1, ông Ngô Văn H, bà Ngô Thị N, ông Phan Văn S, ông Ngô Văn T3 có đơn xin vắng mặt; Người làm chứng ông Bùi Hoàng M, ông Phạm Văn H vắng mặt không rõ lý do. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người nêu trên; Khi thụ lý vụ án, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện ban đầu là "*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*" đúng theo quy định tại Khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan yêu cầu độc lập về hợp đồng vay tài sản, thì Tòa án chưa xác định, nên đề nghị Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là "*Tranh chấp Hợp đồng cầm cố, hợp đồng chuyển nhượng*

quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản" theo quy định tại khoản 3, 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 227; Điều 271; khoản 1, 3 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự; căn cứ khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 của Luật đất đai năm 2003 và khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ điểm b.2, b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Căn cứ các Điều 463, Điều 466, khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng số 47/2010/QH12 ngày 16/6/2010; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị L về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ngô Văn Ccho bà chuộc lại 02 công đất cố vào cuối năm 1987 (diện tích theo đo đạc thực tế là 2.661,3m^2, tại thửa 103, tờ bản đồ số 10 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 712248, số vào sổ 00261 do UBND huyện M cấp ngày 18/01/2001 cho hộ (ông) bà Đoàn Thị L đứng tên, đất tọa lạc tại Ấp D, xã H2, huyện M, tỉnh Sóc Trăng với giá thỏa thuận lúc cố ban đầu là 600kg lúa/01 công, tổng cộng là 1.200kg lúa (loại lúa trung bình).

[2] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Ngô Văn C về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đơn nhượng đất được xác lập ngày 16/3/1995 giữa bà Đoàn Thị L và ông Ngô Văn C diện tích theo số đo thực tế là 2.661,3m^2, thuộc thửa số 103, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại Ấp D, xã H2, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

[3] Tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà Đoàn Thị L, ông Ngô Văn T với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh T, S bị vô hiệu một phần đối với phần đất đo đạc thực tế là 2.661,3m^2, tại thửa 103, tờ bản đồ số 10, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 712248, số vào sổ 00261 do UBND huyện M cấp ngày 18/01/2001 cho hộ (ông) bà Đoàn Thị L đứng tên, đất tọa lạc tại Ấp D, xã H2, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

[4] Kiến nghị UBND huyện M điều chỉnh lại giấy chứng quyền sử dụng đất số R 712248, số vào sổ 00261 do UBND huyện M cấp ngày 18/01/2001 cho hộ bà Đoàn Thị L đứng tên đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại Ấp D, xã H2, huyện M, tỉnh Sóc Trăng để sang tên cho ông Ngô Văn C theo quy định của pháp luật khi ông Ngô Văn C có đơn yêu cầu.

[5] Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh T, S về việc yêu cầu bà Đoàn Thị L và ông Ngô Văn T trả tiền gốc và tiền lãi. Buộc bà Đoàn Thị L và ông Ngô Văn T cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 18/12/2020 tổng cộng là 295.764.998 đồng (trong đó, số tiền gốc là 70.600.000 đồng và tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 18/12/2020 là 225.164.998 đồng) và lãi chậm trả phát sinh cho đến khi thanh toán hết nợ.

[6] Về xử lý tài sản thế chấp: Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh T, S đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp: Trong trường hợp bà Đoàn Thị L và ông Ngô Văn T không thực hiện nghĩa vụ trả tiền gốc và lãi nêu trên hoặc trả không đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh T, S có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất số 2248TC ngày 30/11/2000, hợp đồng số 2248DTC ngày 25/6/2003, hợp đồng số 17.009/HĐTC ngày 27/5/2010 thế chấp 03 thửa đất, gồm thửa đất số 877 diện tích 4.050m^2, thửa 472 diện tích 4.300m^2, tổng diện tích 02 thửa nêu trên là 8.350m^2, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 546621, số vào sổ 00021 do UBND huyện M cấp ngày 26/9/1993 cho bà Đoàn Thị L đứng tên và thửa 103, tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 712248, số vào sổ 00261 do UBND huyện M cấp ngày 18/01/2001 cho hộ bà Đoàn Thị L đứng tên với diện tích còn lại được cấp theo quyền sử dụng đất là 6.488,7m^2 (sau khi trừ phần đất 2.661,3m^2 đã công nhận chuyển nhượng cho ông Ngô Văn Ctrên tổng diện tích được cấp theo quyền sử dụng đất 9.150m^2).

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chi phí thẩm định, định giá và án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- Về tố tụng:

[1] Tại phiên tòa lần thứ hai, bà Đồng Thị L2, bà Nguyễn Thị Nh (D) vắng mặt không có lý do; bà Trần Ngọc Thùy, bà Ngô Thị G, bà Ngô Thị Ngọc T1, ông Ngô Tấn T2, bà Ngô Thị L1, ông Ngô Văn H, bà Ngô Thị N, ông Phan Văn S, ông Ngô Văn T3 có đơn xin vắng mặt; Người làm chứng ông Bùi Hoàng M, ông Phạm Văn H vắng mặt không rõ lý do. Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vắng mặt đối với những người có tên nêu trên.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Do vụ án được thụ lý theo đơn khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đúng theo quy định tại Khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan yêu cầu độc lập về hợp đồng vay tài sản. Nên Hội đồng xét xử thống nhất xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp Hợp đồng cầm cố, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản".

[3] Về diện tích phần đất tranh chấp: Xét thấy, do đương sự không biết chính xác số đo chính xác phần đất tranh chấp, nên theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và theo yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập ban đầu của bị đơn đối với phần đất tranh chấp tại thửa 103 là 02 công đất tầm cấy, ước lượng khoảng 2.600m^2.

Sau khi Tòa án tiến hành đo đạc thì phần đất tranh chấp có diện tích thực tế là 2.661,3m^2. Nên đại diện nguyên đơn và bị đơn thống nhất yêu cầu Tòa án giải quyết

theo diện tích đo đạc thực tế là 2.661,3m^2 là không vượt quá yêu cầu ban đầu. Do đó, Hội đồng xét xử thống nhất xác định diện tích phần đất tranh chấp là 2.661,3m^2 phù hợp theo diện tích thực tế.

Về nội dung:

[1] Nguyên đơn bà Đoàn Thị L yêu cầu ông Ngô Văn Cphải cho bà Lchuộc lại 02 công đất cố vào cuối năm 1987 (diện tích theo đo đạc thực tế là 2.661,3m^2, tại thửa 103, tờ bản đồ số 10 bằng giá thỏa thuận lúc cố ban đầu là 600kg lúa/01 công, tổng cộng là 1.200kg lúa (loại lúa trung bình). Vì bà Lcho rằng:

[1.1] Vào đầu năm 1987 bà L cố cho ông C 02 công đất tầm cấy đến cuối năm 1987 bà Lcố thêm cho ông C thêm 02 công đất, thời gian cố là 04 năm, cùng giá cố và giá chuộc đất là 600kg lúa/01 công đất, thỏa thuận đến thời gian 04 năm có lúa thì chuộc lại đất. Việc cố đất nêu trên chỉ thỏa thuận miệng, không có làm giấy tờ. Khi thực hiện việc cố đất thì 04 công đất này bà L chưa được cấp quyền sử dụng đất.

[1.2] Đến ngày 16/3/1995 bà Lchuyển nhượng cho ông C 02 công đất mà bà L cố vào đầu năm 1987, bà L và ông C cùng thực hiện việc giao đất, giao lúa và làm giấy sang nhượng là *"ĐƠN NHƯỢNG ĐẤT"* cùng ngày 16/3/1995 phần đất chuyển nhượng này ông C đã được cấp QSD đất nên không tranh chấp. Đối với việc ông Ngô Văn C cho rằng 02 công đất này chuyển nhượng từ 01 công đất cố kể từ năm 1993 (Tờ nhượng đất ngày 20/11/92) và chuyển nhượng thêm một công vào năm 1995 và việc ông C nói rằng bà Lghi lại giấy chuyển nhượng ngày 10-2-87 cho ông C thì bà L không thừa nhận tờ nhượng đất đề ngày 10-2-87 và tờ nhượng đất ngày 20/11/92 nên yêu cầu giám định chữ ký. Nhưng tại bản kết luận giám định số 170-GĐ/2006.CV ngày 10/11/2006 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Sóc Trăng cho rằng chữ ký của bà Lcung cấp không đủ cơ sở để kết luận (BL 40). Tại biên bản hòa giải ngày 11/10/2018, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Ngô Văn T tiếp tục yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết của bà Đoàn Thị L tại Tờ nhượng đất ngày 20-11-92 và Tờ nhượng đất 10-2-87. Đến ngày 12/11/2018 ông Ngô Văn T làm đơn không yêu cầu giám định chữ ký (BL 139), nên không đủ cơ sở xác định.

[1.3] Còn lại 02 công đất tầm cấy bà L cố cho ông C vào cuối năm 1987 thì bà không có chuyển nhượng. Khi đến thời gian chuộc đất thì bà L chưa có lúa chuộc, nên thực hiện theo thỏa thuận là để cho ông C tiếp tục cố khi nào có lúa thì chuộc lại. Đến năm 1998, bà Lgặp ông C yêu cầu chuộc lại 02 công đất còn lại này, thì ông C nói cho chuộc lại giá 01 cây vàng 24k/01 công nên bà L không đồng ý. Đến ngày 18/01/2001 bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 9.150m^2 (Trong tổng diện tích được cấp QSD đất không có 02 công đất đã chuyển nhượng cho ông C, mà chỉ có 02 công đất đang cố cho ông C).

[2] Bị đơn ông Ngô Văn Ckhông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L, vì ông cho rằng vào đầu năm 1987 bà Đoàn Thị L chuyển nhượng cho ông 02 công đất, bà L có làm một tờ giấy viết tay ngày 10/02/1987, nhưng ông đã nộp giấy này cho cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất. Đến ngày 05/5/1994 ông được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 công đất đã chuyển nhượng này nhập vào thửa 102 của ông với tổng diện tích được cấp là 7.960m^2. Do ông đã được cấp QSD đất 02 công đất ông sang nhượng của bà Lnhập vào thửa đất số 102, nên bà L viết lại và ký lại tờ giấy "ĐƠN NHƯỢNG ĐẤT" ghi lại ngày chuyển nhượng đất

trước đây là 10-2-87 đem lại cho ông ký vào cùng thời điểm năm 1995, để tránh xảy ra tranh chấp về sau. Phần đất này không có tranh chấp.

[2.1] Đến ngày 20/11/1992 bà L làm một giấy viết tay ghi "TỜ NHƯỢNG ĐẤT" nhưng nội dung thực tế là cố cho ông 01 công đất lúa, thỏa thuận thời hạn cố đất là 05 năm, tính kể từ năm 1993 đến năm 1997. Đến Năm 1995 bà L thỏa thuận chuyển nhượng luôn cho ông 01 công đất cố của thời hạn của năm 1993 (làm giấy vào ngày 20/11/1992 nêu trên) và chuyển nhượng thêm 01 công đất nữa, bà L có làm *"ĐƠN NHƯỢNG ĐẤT"* cuối tờ nhượng đất ghi *"Hòa Bạch ngày 16-3-95"* viết bằng mực màu xanh, người nhượng đất bà Đoàn Thị L, người nhận đất ông Ngô Văn C ký tên, có xác nhận của Trưởng ban nhân dân Ấp D là ông Phạm Văn H vào ngày 18/3/1995. Xác nhận của UBND xã H2 do ông Bùi Hoàng M ký ngày 08/4/1995. Đến năm 2001 bà L đăng ký QSD đất tại thửa 103 và đăng ký luôn 02 công đất đã chuyển nhượng cho ông vào ngày 16/3/1995 (diện tích thực tế 2.661,3m^2) sau đó thì thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền nên ông chưa thực hiện sang tên QSD đất được. Nay ông C yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng phần đất theo đơn nhượng đất được xác lập ngày 16/3/1995 giữa bà Đoàn Thị L và ông Ngô Văn Cdiện tích theo số đo thực tế là 2.661,3m^2, thuộc thửa số 103, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại Ấp D, xã H2, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn – Chi nhánh T, S với bà Đoàn Thị L đối với phần diện tích thế chấp theo đo đạc thực tế là 2.661,3 m^2, thuộc thửa 103, tờ bản đồ số 10.

[3] Qua lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn, xét chứng cứ trong quá trình giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Xét lời trình bày này của bà L nêu trên là không có căn cứ và mâu thuẫn với lời trình bày của bà L trong suốt quá trình giải quyết vụ án, cụ thể như sau: Tại đơn khởi kiện ngày 21/3/2005 và ngày 10/8/2005 bà L khẳng định *"Trước đây vào đầu năm 1987 tôi có sang nhượng cho ông C 02 công đất tầm lớn…, và tách ra 2 công đất khỏi phần diện tích đất của tôi giao cho ông C làm giấy chứng nhận QSD đất"* (BL 08, 09), lời thừa nhận này phù hợp với lời trình bày của bị đơn ông Ngô Văn C là đầu năm vào ngày 10/02/1987 bà L đã chuyển nhượng cho ông C 02 công đất, bà L có làm một tờ giấy viết tay ngày 10/02/1987. Sau khi chuyển nhượng 02 công đất này ông C đã đăng ký QSD đất tại thửa 102, tờ bản đồ số 10 và được cấp QSD đất vào ngày 05/5/1994 (BL 79), phần đất này không có tranh chấp.

[3.2] Đối với 02 công đất còn lại đang tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế 2.661,3m^2 tại thửa 103, bà L cho rằng cố cho ông C vào cuối năm 1987, không có chuyển nhượng, nhưng bà L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh 02 công đất này là cố cho ông C. Còn bị đơn, ông C chứng minh được ngày 20/11/1992 bà L làm một giấy viết tay ghi "TỜ NHƯỢNG ĐẤT" nhưng nội dung thực tế là cố cho ông C 01 công đất lúa, thỏa thuận thời hạn cố đất là 05 năm, (tính kể từ năm 1993 đến năm 1997). Đến Năm 1995 bà L thỏa thuận chuyển nhượng luôn cho ông 01 công đất cố này và chuyển nhượng thêm 01 công đất nữa, bà L có làm *"ĐƠN NHƯỢNG ĐẤT"* cuối tờ nhượng đất ghi *"Hòa Bạch ngày 16-3-95"* (BL 18) viết bằng mực màu xanh, người nhượng đất bà Đoàn Thị L, người nhận đất ông Ngô Văn C ký tên, có xác nhận của Trưởng ban nhân dân Ấp D ông Phạm Văn H

ngày 18/3/1995 và xác nhận của UBND xã H2 do ông Bùi Hoàng M ký ngày 08/4/1995. Hơn nữa, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận tờ nhượng đất *"Hòa Bạch ngày 16-3-95"* là do bà L ký. Từ đó cho thấy lời trình bày của nguyên đơn cho rằng tờ nhượng đất trên là chuyển nhượng phần đất ở thửa 102 mà hiện nay ông C đã được cấp quyền sử dụng đất ngày 05/5/1994 là không phù hợp về thời gian. Xét về trình tự thời gian thì lời trình bày của ông C chứng minh được phần đất tranh chấp 2.661,3m^2 tại thửa 103 bà L đã chuyển nhượng cho ông C vào ngày 16/3/1995 là có cơ sở.

[3.3] Tại biên bản xác minh ngày 26/02/2019 đối với ông Phạm Văn H thì ông Hưng trình bày (BL 185, 186): Tại đơn nhượng đất ngày 16/3/1995 có nội dung bà Đoàn Thị L nhượng cho ông Ngô Văn C hai công đất tầm cấy, giá 2.800 kg lúa và có xác nhận của trường ban nhân dân Ấp D là ông Phạm Văn H ngày 18/3/1995, thời điểm đó ông là trưởng ban nhân dân Ấp D, khi bà Lvà ông C chuyển nhượng đất thì bà Lvà vợ ông C có đem đơn đến nhờ ông ký xác nhận. Ông xác nhận có việc bà L chuyển nhượng 02 công đất cho ông C còn vị trí đất ở thửa nào thì ông không nhớ.

[3.4] Tại biên bản xác minh ngày 26/02/2019 đối với ông Bùi Hoàng M, ông trình bày (BL 183, 184): Tại đơn nhượng đất ngày 16/3/1995 có nội dung bà Đoàn Thị L nhượng cho ông Ngô Văn C hai công đất tầm cấy, giá 2.800 kg lúa và có xác nhận của Ban nhân dân Ấp D là ông Phạm Văn H ngày 18/3/1995 và xác nhận của UBND xã, giấy này là do ông C đem lên cho ông xác nhận. Ông M xác nhận thời điểm đó nhà bà nghèo, giá đất lại rẻ nên bà L có chuyển nhượng 02 công đất cho ông C.

[3.5] Qua phân tích trên, xét thấy: Nguyên đơn bà Đoàn Thị L yêu cầu bị đơn ông Ngô Văn C phải cho bà chuộc lại phần đất cố diện tích thực tế 2.661,3m^2 tại thửa 103 nêu trên, nhưng nguyên đơn không có chứng cứ để chứng minh là đất cố cho bị đơn. Đồng thời, quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng thừa nhận nguyên đơn bà L ký giấy chuyển nhượng đất cho ông C vào ngày 16-3-95, nhưng cho rằng giấy chuyển nhượng 16-3-95 là chuyển nhượng 02 công đất vào đầu năm 1987 mà bị đơn ông C đã được cấp QSD đất vào năm 1994 tại thửa số 102, tờ bản đồ số 10 cấp ngày 05/5/1994 là không có cơ sở, là mâu thuẫn về trình tự thời gian, vì nếu đến năm 1995 mới chuyển nhượng đất cho ông C, thì ông C không thể nào tách thửa và đăng ký QSD đất vào năm 1994 được. Do đó, có cơ sở khẳng định rằng phần đất đang tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế 2.661,3m^2 tại thửa 103, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại Ấp D, xã H2, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là bà Đoàn Thị L đã chuyển nhượng cho ông Ngô Văn C vào ngày 16/3/1995 theo đơn nhượng đất xác lập ngày 16/3/1995 là có căn cứ.

[4] Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị L và ông Ngô Văn C:

[4.1] Căn cứ vào Tiểu mục 2.3 Mục 3.2 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-Hội đồng Thẩm phán quy định:

2.3. Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993:

a. Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Theo quy định tại Điều 131, các điều từ Điều 705 đến Điều 707 và Điều 711 của Bộ luật dân sự, khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003, thì Toà án chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng đó có đầy đủ các điều kiện sau đây:

"....a.4) Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003;

....a.6) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền"...

[4.2] Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 16/3/1995 giữa ông Ngô Văn C và bà Đoàn Thị L đã vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này. Tuy nhiên, Căn cứ vào điểm b.2, điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 3.2 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định cụ thể như sau: Tại điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của nghị *quyết "Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Toà án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này"* và tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của nghị quyết *" Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng..."* và tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định "*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì yêu cầu một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.* Như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 16/3/1995 giữa ông Ngô Văn Cvà bà Đoàn Thị L thì ông C đã thực hiện giao đủ 2.800kg lúa cho bà L, bà L đã thực hiện giao đất cho ông C vào năm 1995. Hơn nữa, sau khi nhận chuyển nhượng bị đơn ông C đã dỡ lớp đất, cải tạo nuôi tôm, đầu tư sản xuất và phía gia đình bà L không phản đối, việc cải tạo, đầu tư sản xuất của bị đơn phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Nên công nhận toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị L và ông Ngô Văn C là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, yêu cầu phản tố của bị đơn ông Ngô Văn C về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 16/3/1995 giữa bà Đoàn Thị L và ông Ngô Văn C diện tích theo số đo thực

tế là 2.661,3m^2, thuộc thửa số 103, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại Ấp D, xã H2, huyện M, tỉnh Sóc Trăng giữa ông C và bà Đoàn Thị L là có cơ sở chấp nhận.

[5] Về yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh T, S về việc yêu cầu buộc bà Đoàn Thị L và ông Ngô Văn T thanh toán nợ vay cho Ngân hàng tổng số tiền nợ gốc và lãi phát sinh tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 18/12/2020 tổng cộng là 295.764.998 đồng (trong đó, số tiền gốc là 70.600.000 đồng và tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 18/12/2020 là 225.164.998 đồng) và tiếp tục trả lãi chậm trả phát sinh cho đến khi thanh toán hết nợ, cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số 2248/NHNoTD, ký ngày 05/12/2001 nhận tiền vay ngày 06/12/2001, số tiền vay 18.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 13,2%/năm, lãi suất quá hạn 19,8%/năm. Hạn trả ngày 07/07/2006. Trong quá trình thực hiện hợp đồng đã trả tiền lãi trong hạn (từ ngày 04/3/2002 đến ngày 16/4/2004) là 4.911.700 đồng; trả tiền gốc tổng cộng là 17.950.000 đồng (trong đó: trả vào ngày 25/6/2003 là 7.200.000 đồng và đến ngày 31/5/2010 trả 10.750.000 đồng). Dư nợ gốc và lãi còn lại tính đến ngày xét xử sơ thẩm 18/12/2020 tổng cộng là 11.824.173 đồng (trong đó: nợ gốc là 50.000 đồng, nợ lãi 11.774.173 đồng, nợ lãi trong hạn là 8.921.295 đồng, nợ lãi quá hạn là 2.852.878 đồng).

- Hợp đồng tín dụng số 2248/HĐTD ký ngày 25/6/2003, tổng số tiền vay là 51.000.000 đồng thỏa thuận hợp đồng vay theo hạn mức tín dụng trong 12 tháng, lãi suất trong hạn 12%/năm, lãi suất quá hạn 18%/năm. Hạn trả ngày 20/6/2004. Trong quá trình thực hiện hợp đồng đã trả tiền lãi trong hạn (từ ngày 09/12/2003 đến ngày 08/01/2004) là 5.075.000 đồng. Đến ngày 09/10/2006 gia hạn nợ gốc 51.000.000 đồng đến ngày 31/12/2008. Đến ngày 31/5/2010 trả tiền gốc 50.950.000 đồng. Dư nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm 18/12/2020 tổng cộng là 55.175.375 đồng (trong đó: nợ gốc là 50.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 36.648.250 đồng, lãi quá hạn là 18.477.125 đồng).

- Hợp đồng tín dụng số 17.009, ký ngày 27/5/2010, nhận tiền vay ngày 20/4/2011, số tiền vay 70.500.000 đồng, lãi suất trong hạn 18%/năm, lãi suất quá hạn 23,4%/năm; Hạn trả ngày 19/3/2012; Chưa trả tiền gốc, lãi. Dư nợ đến ngày xét xử sơ thẩm 18/12/2020: Tiền gốc: 70.500.000 đồng, lãi trong hạn là 124.467.750 đồng, lãi quá hạn là 33.797.700 đồng.

Như vậy, đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 18/12/2020 tổng nợ gốc và lãi của 03 hợp đồng nêu trên là 295.764.998 đồng (trong đó: nợ gốc là 70.600.000 đồng và lãi là 225.764.998 đồng.

[5.1] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bà L, đồng thời cũng là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn T cũng thống nhất thừa nhận ông và bà Lcùng ký các hợp đồng vay số 2248/NHNoTD, ký ngày 05/12/2001, hợp đồng số 2248/HĐTD ký ngày 25/6/2003. Còn hợp đồng vay và phụ lục hợp đồng số 17.009, ký ngày 27/5/2010 bà L đại diện hộ gia đình vay, là nợ chung của hộ gia đình. Ông T thống nhất liên đới cùng bà Lthanh toán nợ của cả 03 hợp đồng vay nêu trên cho Ngân hàng với tổng số tiền gốc là 70.600.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Đây là tình tiết không phải chứng minh do các

đương sự thống nhất thừa nhận theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[5.2] Khi thực hiện hợp đồng vay tài sản phía Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ giao tài sản là tiền vay theo như thỏa thuận, nhưng phía bà L, ông T không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khi đến thời hạn thanh toán, làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của Ngân hàng, vi phạm Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh T, S yêu cầu bà Đoàn Thị L, ông Ngô Văn T cùng có trách nhiệm thanh toán số tiền còn nợ gốc 70.600.000đ và tiền lãi phát sinh đến ngày xét xử sơ thẩm 18/12/2020 tổng cộng là 295.764.998 là có căn cứ, phù hợp với quy định tại 463, Điều 466, khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng số 47/2010/QH12 ngày 16/6/2010, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam về việc yêu cầu bán phát mãi tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất số 2248TC ngày 30/11/2000, hợp đồng số 2248DTC ngày 25/6/2003, hợp đồng số 17.009/HĐTC ngày 27/5/2010 thế chấp 03 thửa đất, gồm thửa đất số 877 diện tích 4.050m^2 và vật kiến trúc xây dựng trên đất (nhà ở không kiên cố), thửa 472 diện tích 4.300m^2, tổng diện tích 02 thửa nêu trên là 8.350m^2, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 546621, số vào sổ 00021 do UBND huyện M cấp ngày 26/9/1993 cho bà Đoàn Thị L đứng tên và thửa 103, diện tích 9.150m^2, tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 712248, số vào sổ 00261 do UBND huyện M cấp ngày 18/01/2001 cho hộ bà Đoàn Thị L đứng tên. Xét thấy, việc bà Đoàn Thị L, ông Ngô Văn T tự nguyện dùng tài sản của mình để đảm bảo cho các khoản nợ vay, các tài sản này đã được đăng ký thế chấp hợp pháp. Do đó khi đến hạn thanh toán, nếu bà Đoàn Thị L, ông Ngô Văn T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền gốc và lãi theo thỏa thuận thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ.

[6.1] Tuy nhiên, đối với tài sản thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa số 103, tờ bản đồ số 10, tổng diện tích được cấp 9.150m^2, trong đó có một phần diện tích 2.661,3m^2 đã được bà Đoàn Thị L chuyển nhượng cho ông Ngô Văn C vào năm 1995, ông C canh tác từ đó cho đến nay, là trước thời điểm các bên ký kết hợp đồng thế chấp. Do khi thế chấp thửa đất số 103 nêu trên, Ngân hàng không có xuống thẩm định thực tế thửa đất nên không phát hiện một phần đất 2.661,3m^2 thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 10 bà L đã chuyển nhượng cho ông C và Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của ông C về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị L và ông Ngô Văn C đối với 2.661,3m^2 thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 10. Vì vậy, tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất số 2248TC ngày 30/11/2000, hợp đồng số 2248DTC ngày 25/6/2003, hợp đồng số 17.009/HĐTC ngày 27/5/2010 chỉ còn lại thửa đất số 877 diện tích 4.050m^2, thửa 472 diện tích 4.300m^2, tổng diện tích 02 thửa nêu trên là 8.350m^2, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 546621, số vào sổ 00021 do UBND huyện M cấp ngày 26/9/1993 cho bà Đoàn Thị L đứng tên và một phần diện tích của thửa 103 là 6.488,7m^2 (đã trừ đi 2.661,3m^2 trên tổng diện tích

được cấp theo quyền sử dụng đất 9.150m^2) là có căn cứ được chấp nhận để xử lý tài sản bảo đảm thực hiện việc trả nợ cho Ngân hàng. Cần chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh T, S, tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp đối với diện tích 2.661,3m^2 tại thửa đất số 103, tờ bản đồ số 10 đã công nhận chuyển nhượng cho ông C thì mới đảm bảo quyền lợi của các bên (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ phần đất thế chấp thửa 103, ngày 26/02/2020 (BL 411 đến BL 416).

[6.2] Hiện nay tài sản thế chấp do hộ bà Đoàn Thị L, ông Ngô Văn T, bà Ngô Thị G, bà Ngô Thị Ngọc T1, bà Trần Thị Thùy, ông Ngô Tấn T2, bà Ngô Thị L1, ông Ngô Văn H, bà Ngô Thị N, ông Ngô Văn T3 và ông Phan Văn S (con của bà Đoàn Thị L và ông Phan Văn S1) cùng quản lý sử dụng nên khi Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh T, S có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp thì bà Đoàn Thị L, ông Ngô Văn T, bà Ngô Thị G, bà Ngô Thị Ngọc T1, bà Trần Thị Thùy, ông Ngô Tấn T2, bà Ngô Thị L1, ông Ngô Văn H, bà Ngô Thị N, ông Ngô Văn T3 và ông Phan Văn S có nghĩa vụ liên đới giao tài sản là Quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 877 diện tích 4.050m^2 và vật kiến trúc xây dựng trên đất (nhà ở không kiên cố), thửa 472 diện tích 4.300m^2, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 546621, số vào sổ 00021 do UBND huyện M cấp ngày 26/9/1993 cho bà Đoàn Thị L đứng tên và một phần thửa 103, diện tích 6.488,7m^2 (đã trừ đi 2.661,3m^2 trên tổng diện tích được cấp theo quyền sử dụng đất 9.150m^2), tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 712248, số vào sổ 00261 do UBND huyện M cấp ngày 18/01/2001 cho hộ (ông) bà Đoàn Thị L đứng tên để cơ quan chức năng có thẩm quyền phát mãi theo các hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất số 2248TC ngày 30/11/2000, hợp đồng số 2248DTC ngày 25/6/2003, hợp đồng số 17.009/HĐTC ngày 27/5/2010 để thu hồi nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh T, S theo quy định của pháp luật.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Đoàn Thị L không được chấp nhận và yêu cầu độc lập của Ngân hàng đối với bà L và ông T được chấp nhận, nên bà Lphải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, cụ thể như sau:

[7.1] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản lần 1: Bà Đoàn Thị L phải chịu là 2.539.300 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng chi phí định giá bà Lđã nộp 2.539.300 đồng. Bà L đã nộp xong.

[7.2] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp theo yêu cầu độc lập của Ngân hàng: Bà Đoàn Thị L và ông Ngô Văn T phải liên đới chịu là 850.000 đồng. Do ngân hàng đã nộp tạm ứng số tiền 850.000 đồng. Nên Lộc và ông T có nghĩa vụ liên đới nộp 850.000 đồng để hoàn trả cho ngân hàng.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị L được thụ lý vào ngày 22/8/2005 (trước ngày 01/01/2017) nên căn cứ vào khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/UBTVQH14, các quyết định về án phí được thực hiện theo Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-

UBTVQH12 ngày 27/02/2009 và Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án. Do yêu cầu phản tố của ông Ngô Văn C được thụ lý ngày 22/7/2019 (BL 329) và yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh T, S được Tòa án thụ lý ngày 14/10/2019 ((BL 368), sau ngày 01/01/2017) nên các vấn đề về tạm ứng án phí, án phí Tòa án được thực hiện theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, cụ thể như sau:

[8.1] Bà Đoàn Thị L phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 200.000 đồng theo quy định tại khoản 3, 5 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 và phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và theo quy định tại khoản 1, 3, 5 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[8.2] Bà Đoàn Thị L và ông Ngô Văn T phải liên đới chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch là 14.788.249 đồng (295.764.998đ x 5 % = 14.788.249 đồng) đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng được chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 6 Điều 26 và điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

[8.3] Tuy nhiên, theo Điều 48 của Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định *"...trường hợp theo quy định của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 mà đương sự, người bị kết án phải chịu án phí, lê phí Tòa án nhưng theo quy định của Nghị quyết này thì đương sự, người bị kết án không phải chịu hoặc được miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án thì áp dụng quy định của Nghị quyết này."*. Bà Đoàn Thị L sinh năm 1940, là 80 tuổi (thuộc trường hợp người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi số 39/2009/QH.12 ngày 23/11/2009) và tại phiên tòa ông Ngô Văn T đại diện theo ủy quyền của bà L đề nghị miễn án phí cho bà Ltheo quy định của pháp luật, nên bà Lthuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 130/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, cụ thể như sau:

[8.3.1] Bà Đoàn Thị L được miễn 200.000 đồng án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và được miễn 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận.

[8.3.2] Bà Đoàn Thị L và ông Ngô Văn T phải liên đới chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch là 14.788.249 đồng đối với yêu cầu độc lập của ngân hàng được chấp nhận. Tuy nhiên bà Đoàn Thị L được miễn 50% án phí tương ứng với nghĩa vụ của bà Llà 7.394.124 đồng nên ông Ngô Văn T phải chịu là 7.394.124 đồng tương ứng với 50% nghĩa vụ của ông T.

[8.4] Do yêu cầu độc lập của bị đơn ông Ngô Văn C về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp QSD đất diện tích 2.661,3m^2 tại thửa 103 đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt

Nam – Chi nhánh T, S đã nhận thế chấp của nguyên đơn bà Đoàn Thị L được chấp nhận, nên Ngân hàng phải chịu án phí là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 130/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí Ngân hàng đã nộp 7.126.000 đồng theo biên lai thu số 0000004 ngày 10/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M. Như vậy, Ngân hàng được hoàn trả tiền tạm ứng án phí còn lại là 6.826.000 đồng.

[8.5] Bà Đoàn Thị L được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 400.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 008644 ngày 22/8/2005 của Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

[8.6] Ông Ngô Văn C có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập, nên không đặt ra xem xét, xử lý tiền tạm ứng án phí đối với ông C.

[8.7] Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh T, S được nhận tiền tạm ứng án phí còn lại là 6.826.000 đồng theo biên lai thu số 0000004 ngày 10/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

[9] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến thời điểm xét xử vụ án và ý kiến về việc giải quyết vụ án là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Đối với lời trình bày của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tại phiên tòa: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn và yêu cầu độc lập của bị đơn đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh T, S: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.661,3m^2 tại thửa đất số 103, tờ bản đồ số 10 và yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp tài sản của Ngân hàng với bà Đoàn Thị L và ông Ngô Văn T đối với diện tích 2.661,3m^2 tại thửa đất số 103, tờ bản đồ số 10 là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 271; khoản 1, 3 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 của Luật đất đai năm 2003 và khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ điểm b.2, b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Điều 463, Điều 466, khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng số 47/2010/QH12 ngày 16/6/2010;

Căn cứ khoản 1, khoản 3, khoản 5, khoản 6 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27; Điều 48; điểm đ khoản 1 Điều 12 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] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị L về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ngô Văn C cho bà chuộc lại 02 công đất cố vào cuối năm 1987, diện tích theo đo đạc thực tế là 2.661,3m^2, tại thửa 103, tờ bản đồ số 10 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 712248, số vào sổ 00261 do UBND huyện M cấp ngày 18/01/2001 cho hộ bà Đoàn Thị L đứng tên, đất tọa lạc tại Ấp D, xã H2, huyện M, tỉnh Sóc Trăng với giá thỏa thuận lúc cố ban đầu là 600kg lúa/01 công, tổng cộng là 1.200kg lúa (loại lúa trung bình).

[2] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Ngô Văn C: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đơn nhượng đất được xác lập ngày 16/3/1995 giữa bà Đoàn Thị L và ông Ngô Văn Cdiện tích theo số đo thực tế là 2.661,3m^2, thuộc thửa số 103, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại Ấp D, xã H2, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 712248, số vào sổ 00261 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 18/01/2001 cho hộ bà Đoàn Thị L đứng tên, có số đo tứ cạnh như sau (Đính kèm sơ đồ vị trí thửa đất):

- Hướng đông giáp với đất ông Ngô Văn Dũng, có số đo 37,60m.

- Hướng tây giáp với đất ông Lê Văn Nhựt, có số đo 40,30m.

- Hướng nam giáp với đất bà Đoàn Thị L (ông Ngô Văn T) sử dụng, có số đo 68,10m.

- Hướng bắc giáp với đất ông Ngô Văn C, có số đo 68,60m.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện M điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 712248, số vào sổ 00261 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 18/01/2001 cho hộ bà Đoàn Thị L đứng tên đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 10 để sang tên cho ông Ngô Văn C theo quy định của pháp luật khi ông Ngô Văn C có đơn yêu cầu.

[3] Chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn ông Ngô Văn C đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh T, S: Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp tài sản đối với phần đất đã công nhận chuyển nhượng cho ông Ngô Văn C diện tích 2.661,3m^2 tại thửa 103, tờ bản đố số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 712248, số vào sổ 00261 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 18/01/2001 cho hộ bà Đoàn Thị L đứng tên.

[4] Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam đối với yêu cầu trả tiền vốn vay và tiền lãi. Buộc bà Đoàn Thị L, ông Ngô Văn T cùng có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh T, S tổng số tiền 295.764.998 đồng (trong đó, số tiền gốc là 70.600.000 đồng và tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 18/12/2020 là 225.164.998 đồng).

[5] Kể từ ngày 19/12/2020 (tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm), bà Đoàn Thị L và ông Ngô Văn T còn phải tiếp tục liên đới chịu khoản tiền lãi chậm trả của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất nợ quá hạn thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng số 2248/NHNoTD, ký ngày 05/12/2001; Hợp đồng tín dụng số 2248/HĐTD ký ngày 25/6/2003 và Hợp đồng tín dụng số 17.009, ký ngày 27/5/2010 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc.

[6] Về xử lý tài sản thế chấp:

[6.1] Chấp nhận một phần yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp: Trong trường hợp bà Đoàn Thị L và ông Ngô Văn T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nêu trên cho Ngân hàng, thì Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh T, S có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp và bà Đoàn Thị L, ông Ngô Văn T, bà Ngô Thị G, bà Ngô Thị Ngọc T1, bà Trần Thị Th, ông Ngô Tấn T2, bà Ngô Thị L1, ông Ngô Văn H, bà Ngô Thị N, ông Ngô Văn T3 và ông Phan Văn S có nghĩa vụ liên đới giao tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất số 2248TC ngày 30/11/2000, hợp đồng số 2248DTC ngày 25/6/2003, hợp đồng số 17.009/HĐTC ngày 26/5/2020 là 03 thửa đất, gồm thửa đất số 877 diện tích 4.050m^2 và vật kiến trúc xây dựng trên đất (nhà ở không kiên cố), thửa 472 diện tích 4.300m^2, tổng diện tích 02 thửa nêu trên là 8.350m^2, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 546621, số vào sổ 00021 do UBND huyện M cấp ngày 26/9/1993 cho bà Đoàn Thị L đứng tên và thửa 103, tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 712248, số vào sổ 00261 do UBND huyện M cấp ngày 18/01/2001 cho hộ bà Đoàn Thị L đứng tên với diện tích còn lại được cấp theo quyền sử dụng đất là 6.488,7m^2 (sau khi trừ phần đất 2.661,3m^2 đã công nhận chuyển nhượng cho ông Ngô Văn C trên tổng diện tích được cấp theo quyền sử dụng đất 9.150m^2).

[6.2] Không chấp nhận một phần yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp đối với phần đất đã công nhận chuyển nhượng cho ông Ngô Văn C diện tích 2.661,3m^2 tại thửa 103, tờ bản đố số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 712248, số vào sổ 00261 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 18/01/2001 cho hộ bà Đoàn Thị L đứng tên.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

[7.1] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản lần 1: Bà Đoàn Thị L phải chịu là 2.539.300 đồng. Bà Lđã nộp xong.

[7.2] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp theo yêu cầu độc lập của Ngân hàng: Bà Đoàn Thị L và ông Ngô Văn T phải liên đới chịu là 850.000 đồng. Do ngân hàng đã nộp tạm ứng số tiền 850.000 đồng. Nên Lộc và ông T có nghĩa vụ liên đới nộp nộp 850.000 đồng để hoàn trả cho ngân hàng.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[8.1] Bà Đoàn Thị L được miễn nộp án phí sơ thẩm.

[8.2] Ông Ngô Văn T phải chịu là 7.394.124 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M

[8.3] Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh T, S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.126.000 đồng theo biên lai thu số 0000004 ngày 10/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M. Ngân hàng được nhận số tiền tạm ứng án phí còn lại là 6.826.000 đồng.

[8.4] Bà Đoàn Thị L được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 400.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 008644 ngày 22/8/2005 của Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

[9] Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo được tính kể ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai tại Ủy ban nhân dân nơi cư trú) để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền yêu cầu thi hành án, thoả thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKS nhân dân huyện M;
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục T.H.A dân sự huyện M,
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Thị Ái Mỹ