

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN M
TỈNH SÓC TRĂNG
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số:04/2020/DS-ST

Ngày: 28/01/2021.

V/v: “*tranh chấp quyền sử dụng đất;
Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hợp
đồng tặng cho QSDĐ và hợp đồng vay tài sản*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN M, TỈNH SÓC TRĂNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Mai Thị Dương Hải

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

+ Bà Lâm Thị Tám

+ Bà Lý Thị Đào

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Tô Văn Đăng – Thư ký Tòa án.

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

Ngày 28 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/2016/TLST-DS, ngày 13 tháng 01 năm 2016 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất (QSDĐ), hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hợp đồng tặng cho QSDĐ và tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 175//2020/QĐXXST-DS, ngày 17 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hồ Văn M, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số 33 ấp Hòa B, xã Hòa T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn:* Ông Hồ Văn T, sinh năm 1974 (có mặt).

Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1977. (vắng mặt).

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

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

1/ Bà Lâm Thị H, sinh năm 1956 (vắng mặt)

2/ Ông Hồ Văn T1, sinh năm 1962. (có mặt)

3/ Ông Nguyễn Hồng D, sinh năm 1970 (vắng mặt).

4/ Bà Hứa Thị H, sinh năm 1990.(vắng mặt).

5/ Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1981 (vắng mặt).

6/ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1947

- 7/ Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1984
- 8/ Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1983
- 9/ Ông Dương Văn H, sinh năm 1979. (vắng mặt).
- 10/ Ông Đoàn Văn C, sinh năm 1938.(vắng mặt).
- 11/ Ông Lê Văn T, sinh năm 1969. (vắng mặt).
- 12/ Ông Lâm Quốc H, sinh năm 1976 (vắng mặt).
- 13/ Bà Nguyễn Thị K (vắng mặt)
- 14/ Bà Trần Ngọc T(vắng mặt).
- 15/ Ông Nguyễn Trường A (vắng mặt).
- 16/ Ông Nguyễn Văn T (vắng mặt).
- 17/ Ông Nguyễn Văn K (vắng mặt).
- 18/ Bà Nguyễn Thị Đ (vắng mặt).
- 19/ Bà Nguyễn Thị L(vắng mặt).
- 20/ Ông Nguyễn Văn A (vắng mặt).
- 21/ Ông Nguyễn Văn L (vắng mặt).
- 22/ Ông Nguyễn Văn T(vắng mặt).
- 23/ Bà Quách Thị T, sinh năm 1980 (vắng mặt).
Cùng địa chỉ: ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
- 24/ Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1948 (có mặt).
Địa chỉ: Số 163 đường P, phường 8 thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.
- 25/ Ông Hồ Văn C, sinh năm 1937 (đã chết).
- 26/ Bà Hồ Thị A, sinh năm 1960. (có mặt).
- 27/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1940.
Cùng địa chỉ: Số 33 ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L: Ông Hồ Văn M (theo văn bản ủy quyền lập ngày 08/12/2016).
- 28/ Ông Hứa Văn S, sinh năm 1989.(vắng mặt).
Ngụ ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
Tạm trú: Số 01/1B ấp 2, xã P, huyện N, thành phố Hồ Chí Minh
- 29/ Ông Nguyễn Văn Đ(vắng mặt).
- 30/ Ông Nguyễn Văn N (vắng mặt).
Cùng địa chỉ: Số 204 ấp N, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.
- 31/ Ông Trần Minh N, sinh năm 1960 (vắng mặt)
Địa chỉ: ấp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
- 32/ Ông Hồ Văn T3. Sinh năm 1966. Ngụ ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt).
- 33/ Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Thạnh Phú, Sóc Trăng. (Viết tắt là Ngân hàng A).
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu M. Chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Thạnh Phú – Sóc Trăng. (có mặt).
- Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị T1 là ông Nguyễn Văn A (theo văn bản ủy quyền ngày 22/01/2019).
- Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Hồng S là bà Hồ Thị X (theo văn bản ủy quyền ngày 04/01//2021).
- *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Hồ Văn C:*

+ Ông Hồ Văn M; ông Hồ Văn T; ông Hồ Văn T; ông Hồ Văn T; bà Hồ Thị A, bà Hồ Thị X, bà Hồ Hồng S. Cùng ngụ ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Trong đơn khởi kiện đề ngày 12/11/2015 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Hồ Văn M trình bày:

Vào năm 1992 cha của ông M là ông Hồ Văn C có mua một phần đất rừng của ông Hứa Văn B với diện tích khoảng 10 công tầm cây tương đương 13.000m², có làm giấy tay nhưng nay đã thất lạc, đất tọa lạc tại thửa 675, tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, phần đất này chưa được tách bộ sang tên cho ông C mà ông B vẫn còn đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ. Sau khi nhận chuyển nhượng ông C trực tiếp sử dụng. Đến năm 2005 ông C chia cho ông M được quyền sử dụng phần đất này. Đến tháng 07/2013 anh Hồ Văn T là anh ruột của ông M ngang nhiên xuống chiếm phần đất này sử dụng cho tới nay. Ngoài ra phần đất này trước đây vào năm 2001 vợ chồng ông B và bà H đã thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền vì vậy hiện nay giấy chứng nhận QSDĐ ngân hàng N đang quản lý.

Nay ông M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Hồ Văn T phải hoàn trả lại phần đất lấn chiếm theo số đo thực tế là 14.457,1m² mà ông T đã chiếm để sử dụng từ năm 2013 đến nay.

- Bị đơn ông Hồ Văn T trình bày:

Vào năm 1993 ông Hứa Văn T1 là anh ruột của ông có nhận chuyển nhượng của ông Hứa Văn B diện tích 20 công đất rừng giá 3.600.000đ, sau đó ông T1 đã chuyển nhượng lại cho ông 10 công giá 1.800.000đ, đến năm 1997 ông T1 tiếp tục chuyển nhượng lại cho ông thêm 10 công nữa với giá là 3.000.000đ và ông sử dụng đến nay. Ngoài ra vào năm 2010 cha ông và ông có cho ông N mượn 10 công để nuôi sù đến khoảng năm 2012 thì ông N trả đất và ông sử dụng đến nay. Nay ông M yêu cầu ông hoàn trả lại 10 công đất chiếm ông không đồng ý vì ông không chiếm đất của M. Ngoài ra ông T còn có đơn phản tố yêu cầu tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích là 20 công tầm lớn trước đây ông T1 đã đã nhận chuyển nhượng của ông B và sau đó ông T1 chuyển nhượng lại cho ông.

- Tại B bản lấy lời khai ngày 06/06/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ ông Hồ Văn C trình bày: Phần đất tranh chấp này vào khoảng năm 1992 ông không nhớ cụ thể, ông có nhờ người con gái của ông tên Hồ Thị A có đứng ra mua dùm ông phần đất rừng của ông Hứa Văn B diện tích 10 công tầm cây, giá mỗi công 180.000đ, hai bên có làm giấy tay nhưng nay thất lạc. Tại thời điểm này con ông là Hứa Văn T cũng đứng ra mua của ông B 10 công giá như trên. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì T làm được ba đến bốn năm thì T bán lại 10 công này cho ông giá 03 cây vàng 24k và con gái ông là bà A đã trả vàng đủ cho T. Khoảng năm 2001 khi T cưới vợ có gia đình riêng ông mới chia cho T 10 công đất này T sử dụng đến nay. Còn đối với 10 công đất mà con gái ông là bà A đứng ra mua dùm ông thì khi M có gia đình ông đã chia cho M 10 công đất này. Năm 2010 ông có cho ông N mượn sử dụng ba năm thì ông N trả lại và T giành đất làm không cho M làm và xảy ra tranh chấp, đất này vẫn đang do ông B đang đứng tên trong giấy

CNQSDD chưa sang tên cho ông H nay ông B đã chết. Nay M yêu cầu T trả đất lấn chiếm ông có ý kiến là T phải trả cho M vì đất này ông đã mua của ông B và chia cho M được quyền sử dụng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị A trình bày:* Đất này nguồn gốc là của ông Hứa Văn B, vào khoảng năm 1993 thì cha của bà là ông C có nhận chuyển nhượng của ông B 10 công đất rừng tầm cây giá 1.800.000đ, cũng trong thời gian này ông B có chuyển nhượng cho em ruột của bà là ông Hồ Văn T 10 công đất tầm cây đất rừng, sau khi T mua đất của ông B thì T chuyển nhượng lại phần đất này cho cha của bà và cha bà đã trả vàng đủ cho T bằng 30 chỉ vàng 24k xong, khi chuyển nhượng đất với ông B có làm giấy tay nhưng H nay đã thất lạc, bà không đồng ý với lời trình bày của ông T và ông T là có giao giấy tờ cho bà giữ nay bà đã làm mất. Đến khi T cưới vợ thì cha của bà cho T 10 công đất này để sử dụng còn khi M cưới vợ thì cha bà cho M 10 công đất mà trước đây cha bà nhận chuyển nhượng của ông B để M sử dụng. Ngoài ra thì phần đất M sử dụng này có một thời gian cho ông N mượn sử dụng sau đó ông N trả lại thì T và M tranh chấp nhau và T lấy sử dụng từ đó đến nay. Nay bà có ý kiến là T phải trả lại cho M phần đất tranh chấp để M được sử dụng nuôi vợ con, ngoài ra bà không có yêu cầu gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn T1 trình bày:* Vào năm 1993 ông có nhận chuyển nhượng của ông B 20 công đất rừng giá 3.600.000đ, khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay nhưng ông đã giao cho T và T đã giao cho bà A giữ nay bà A làm mất không còn, sau khi mua đất của ông B tôi đã chuyển nhượng lại cho em của ông là T 10 công giá 1.800.000đ, đến năm 1997 ông tiếp tục chuyển nhượng lại cho T 10 công còn lại giá 3.000.000đ và T sử dụng đến nay. Nay ông M yêu cầu T trả lại 10 công đất ông không đồng ý vì đất này ông đã chuyển nhượng lại cho T chứ không phải T chiếm đất của M.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị H trình bày:* Bà là vợ của ông B, khi ông B còn sống bà có nghe ông B nói là trước đây có chuyển nhượng cho ông Hồ Văn C 10 công đất rừng nhưng chưa làm thủ tục tách bộ sang tên, sau đó vợ chồng bà đem giấy chứng nhận QSDD thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền cho đến nay chưa thanh toán cho Ngân hàng nên ngân hàng còn giữ giấy CNQSDD do ông B đứng tên, nay ông B đã chết năm 2014. Gia đình bà không có yêu cầu hay tranh chấp đất với gia đình ông C, nay anh M và T tranh chấp với nhau bà không có ý kiến gì. Đối với phần nợ của Ngân hàng kiện yêu cầu bà hoàn trả số tiền vốn lãi là 540.339.000đ thì bà cũng đồng ý trả nhưng do hiện nay không có khả năng nên đề nghị Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ, riêng thửa đất bà đang ở thì bà không đồng ý phát mãi mà đề nghị phát mãi những thửa đất khác của ông B. Tại biên bản lấy lời khai ngày 5/01/2021 bà H không đồng ý trả nợ cho Ngân hàng N mà cho rằng ông B chết thì con ông B sẽ trả nợ cho Ngân hàng. Ngoài ra bà H cũng trình bày là phần đất của ông B hiện do ông Đoàn Văn C đang sử dụng là do khoảng trước năm 1996 ông B đã chuyển nhượng cho ông C. Còn phần đất của ông N đang sử dụng và cho ông L, bà T thuê thì do vợ chồng bà nợ tiền thức ăn tôm của ông N hơn 200.000.000đ nên giao đất cho ông N sử dụng, việc giao đất vào năm 2013.

- *Tại B bản lấy lời khai ngày 21/9/2016 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn N trình bày:* Ông là con nuôi của ông C và là

anh nuôi của ông M và T. Phần đất tranh chấp là trước đây ông C mua của ông B sau đó chia cho M được quyền sử dụng. Năm 2010 ông có mượn ông C phần đất tranh chấp này để cải tạo nuôi tôm, năm 2013 thì ông trả lại đất cho M và sau đó T chiếm canh tác cho đến nay.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn H trình bày:*

Vào năm 1994 thì anh rể của ông là ông Hứa Văn B có tặng cho ông một phần đất rừng có diện tích 05 công tầm nhỏ đất rừng tọa lạc ấp H, xã H, việc tặng cho có làm giấy tay hiện ông đang giữ. Phần đất này còn nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của ông B đã thế chấp cho Ngân hàng chưa tách bộ sang tên cho ông. Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho QSDĐ phần đất mà ông B đã cho ông là hợp pháp để ông được tách bộ sang tên theo quy định.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Vào năm 1994 thì chồng bà là ông Nguyễn Văn D và ông Hứa Văn B có thỏa thuận đổi đất với nhau, ông B giao cho ông D 10 công đất rừng, ông D giao cho ông B 02 công đất ruộng, đất tọa lạc ấp H, xã H. Sau khi đổi đất thì ông B bán luôn 02 công đổi này cho ông D và gia đình bà sử dụng từ đó đến nay. Việc đổi và bán đất có làm giấy tay với nhau hiện bà đang giữ. Phần đất này bà T đang sử dụng 4 công, con bà T là Nguyễn Thị C và chồng là ông Lâm Quốc H sử dụng khoảng 04 công, Nguyễn Thị T chồng là ông Lê Văn T sử dụng khoảng 02 công, các phần đất này nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của ông B chưa tách bộ sang tên cho bà. Nay ông D đã chết (bà và ông D có các con chung là C, Thợ, A, T, K), Ngân hàng yêu cầu phát mãi phần đất của ông B mà các con bà đang sử dụng tổng cộng theo số đo thực tế là 7.120,8m² thì bà không đồng ý và yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển đổi QSDĐ giữa gia đình bà và ông B là hợp pháp để bà được tách bộ sang tên phần đất trên theo quy định.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ trình bày:*

Vào năm 1998 ông Hứa Văn B có chuyển nhượng cho ông 12 công đất rừng tọa lạc ấp H, xã H với giá là 15 chỉ vàng 24k. Khi chuyển nhượng thì ông B chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, sau khi được cấp giấy thì ông B đem thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền mà chưa tách bộ sang tên cho ông. Phần đất này H ông đang cho vợ chồng ông D, bà T mượn sử dụng nuôi tôm. Nay ông Đ yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng cho ông phần đất 12 công tầm lớn mà trước đây ông đã nhận chuyển nhượng của ông B.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh N trình bày:*

Từ năm 2004 đến năm 2008 vợ chồng ông Hứa Văn B và bà Lâm Thị H có mua thức ăn nuôi tôm và giống thủy sản của ông số tiền là 300.000.000đ. Sau đó ông B không có tiền trả nên thỏa thuận cố đất cho ông canh tác thời gian từ năm 2008 đến năm 2012 bằng số tiền là 545.000.000đ, tương đương bằng vàng là 11 lượng vàng 24k, thời hạn cố là từ năm 2012 – 2017 nếu không có vàng chuộc là dứt luôn. H nay ông đang cho ông Nguyễn Văn L và vợ là bà Quách Thị T thuê để nuôi tôm. Nay ông có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình ông B bà H hoàn trả cho ông số tiền 545.000.000đ hoặc bằng vàng là 11 lượng vàng 24k. Đến ngày 03/06/2020 ông N có đơn yêu cầu xin rút lại đơn khởi kiện, không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số nợ trên nữa, khi nào con ông B là anh S về ông sẽ khởi kiện sau.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/9/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Văn C trình bày:*

Hiện nay ông đang sử dụng khoảng 04 công đất trồng lá của ông Hứa Văn B. Lý do ông sử dụng là do trước đây khoảng hơn 20 năm ông có đổi đất với ông Nguyễn Văn Đ (đã chết) vợ là bà Nguyễn Thị Đ, đổi cho ông Đ 01 bao lúa và 01 công đất để lấy 4 công đất lá này. Ông C cũng không biết tại sao đất của ông Đ nhưng ông B lại được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận cho ông được quyền sử dụng hợp pháp phần đất này.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/9/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng D trình bày:* Hiện nay ông đang sử dụng khoảng 12 công đất tằm cây của ông N (Là cha ông Đ). Lý do ông sử dụng là do ông N cho ông mượn để sử dụng nuôi tôm.

- *Tại B bản lấy lời khai ngày 05/01/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quách Thị T trình bày:* Phần đất hiện bà và ông L đang sử dụng là của ông B và do ông B nợ tiền của ông N nên giao đất cho ông N làm. Ông N không canh tác mà cho vợ chồng bà thuê, giá thuê mỗi năm là 10.000.000đ, thời hạn thuê là đến tháng 02/2021 trả đất. Nay nếu Ngân hàng yêu cầu phát mãi thì bà không có ý kiến gì và bà trả lại đất cho ông N.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ trình bày:* Phần đất của ông B diện tích 1.455,7m² mà ông C đang sử dụng trước đây là của ông B sau đó ông B chuyển nhượng cho ông Đ rồi ông Đ đổi đất cho ông Đoàn Văn C (hiện ông Đực đã chết), việc đổi đất này khoảng hơn 30 năm, ông C sử dụng cho đến nay. Việc ông B chuyển nhượng phần đất trên cho ông Đ thì ông B chưa tách bộ cho ông Đ mà còn nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của ông B. Nay bà không có yêu cầu gì đối với phần đất này vì phần đất vợ chồng bà đổi cho ông C đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển Nông thôn chi nhánh T - Trảng trình bày:*

Vào các năm 2001, 2003, 2004, 2011 bà Lâm Thị H và ông Hứa văn B có đại diện hộ gia đình ký hợp đồng tín dụng vay tiền của Ngân hàng A. Từ ngày vay đến nay ông B, bà H đã thanh toán vốn gốc số tiền là 180.000.000đ, đã trả số tiền lãi là 12.914.900đ. Tính đến thời điểm ngày 19/6/2018 tình hình dư nợ của bà H tại Ngân hàng A cụ thể như sau:

* Hợp đồng tín dụng số 01/NHN0-TD: Ngày nhận tiền lần đầu 23/2/2001, số vốn vay: 15.000.000đ, lãi suất 13,8%/năm, lãi quá hạn 20,7%/năm. Hạn trả 20/4/2008. Mục đích nuôi tôm, hiện dư nợ của hợp đồng này là: Lãi trong hạn 5.684.467đ, lãi quá hạn: 945.875đ.

* Hợp đồng tín dụng số 7105/NHN0-TD: Ngày nhận tiền lần đầu 8/8/2003, số vốn vay: 95.000.000đ, lãi suất 13,8%/năm, lãi quá hạn 16,56%/năm. Hạn trả 01/7/2008. Mục đích nuôi tôm, hiện dư nợ của hợp đồng này là: Lãi trong hạn 80.335.517đ, lãi quá hạn: 4.610.350đ.

* Hợp đồng tín dụng số 7105B/HĐTD: Ngày nhận tiền lần đầu 23/3/2004, số vốn vay: 70.000.000đ, lãi suất 13,8%/năm, lãi quá hạn 16,56%/năm. Hạn trả 20/2/2007. Mục đích nuôi tôm, hiện dư nợ của hợp đồng này là: Lãi trong hạn 58.899.167đ, lãi quá hạn: 6.064.333đ.

* Hợp đồng tín dụng số LAV201101451/HĐTD: Ngày nhận tiền lần đầu 15/8/2011, số vốn vay: 205.000.000đ, lãi suất 18,5%/năm, lãi quá hạn 24,5%/năm. Hạn trả 15/3/2013. Mục đích nuôi tôm, hiện dư nợ của hợp đồng này là: Vốn 205.000.000đ, Lãi trong hạn 152.440.278đ, lãi quá hạn: 26.359.583đ.

- Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất mã số K 664645 số vào sổ 00202 do UBND huyện M cấp ngày 13/3/1998 cho hộ ông Hứa Văn B, tổng diện tích 58.165m² (gồm 4 thửa là: Thửa 565, thửa 672, thửa 673, thửa 675). Theo hợp đồng thế chấp số 16.374/HĐTC, ngày 23/3/2010 đã ký giữa Ngân hàng N và ông B, bà H.

Tại phiên tòa Ngân hàng chi nhánh T xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết đối với khoản nợ của hợp đồng tín dụng số LAV201101451/HĐTD, ngày 15/8/2011, số vốn vay: 205.500.000đ. Những hợp đồng tín dụng trước đó không yêu cầu giải quyết. Yêu cầu bà H phải thanh toán khoản nợ vốn là 205.500.000đ và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 28/01/2021) là 438.479.060đ. Tổng cộng hai khoản vốn lãi là 643.979.060đ và yêu cầu Tòa án xử lý toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

- Đối với bị đơn là bà Nguyễn Thị P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hứa Văn S, bà Hứa Thị H (đều là con ông B), bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị C (con bà T), ông Lê Văn T (vợ là bà T), ông Lâm Quốc H (vợ là bà C), bà Nguyễn Thị K, bà Trần Ngọc T (vợ ông Nguyễn Hồng D), ông Nguyễn Trường A, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn A, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn T, bà Quách Thị T, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn Đ thì sau khi Tòa án thụ lý vụ án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án cho các đương sự trên nhưng họ không gửi văn bản ghi kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của những người liên quan cho Tòa án biết.

- Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án là đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn phần đất theo số đo thực tế là 14.457,1m². Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu công nhận phần đất diện tích theo số đo thực tế là 14.457,1m² thuộc các thửa số 675, 676, 669, tờ bản đồ số 01 do UBND huyện M cấp cho hộ ông Hứa Văn B vào năm 1998. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng chi nhánh T, buộc bà H, ông S, bà H1 phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho Ngân hàng số tiền vốn và lãi là 643.979.060đ. Tuyên bố một phần hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa ông B, bà H với Ngân hàng N bị vô hiệu một phần đối với các phần đất sau:

- Phần ông C đang quản lý, sử dụng tại thửa 675, diện tích 7.848,4m².

- Phần đất bà T đang sử dụng diện tích 7.120,8m².

- Phần đất ông Đ đang sử dụng diện tích 14.876,8m².

- Phần đất ông C đang sử dụng diện tích 1.455,7m².

- Phần đất ông T đang quản lý, sử dụng tại thửa 675, diện tích 15.648,8m².

Đất cùng thuộc tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do UBND huyện M cấp cho ông Hứa Văn B.

* Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ của Ngân hàng. Trong trường hợp bà H, ông S, bà H1 không thanh toán tiền vốn và tiền lãi trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ

quan thi hành án dân sự tiến hành bán phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 16374/HĐTC, ngày 23/3/2010 đã ký kết giữa Ngân hàng N với ông B, bà H đối với các phần đất thuộc thửa số 672, 673, 675, tờ bản đồ số 01, tổng diện tích 58.165m² tọa lạc ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng sau khi đã trừ đi các phần đất bị vô hiệu.

Đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh N về việc yêu cầu gia đình ông Hứa Văn B gồm bà Lâm Thị H, ông Hứa Văn S, bà Hứa Thị H1 phải hoàn trả số tiền 545.000.000đ hoặc vàng là 11 lượng vàng 24k.

Đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng phần đất 12 công tằm cấy, theo số đo thực tế là 14.876,8m², tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với diện tích 7.120,8m², tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc.

Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hồ Văn T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng phần đất của thửa số 675, tờ bản đồ số 01, diện tích 15.648,8m², tọa tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng

Đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của ông Dương Văn H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho phần đất diện tích là 5.688,9m² tại thửa 675, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Ngoài ra đối với việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Riêng về thời hạn chuẩn bị xét xử có vi phạm khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 (HĐXX) nhận định:

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Đối với bị đơn là bà Nguyễn Thị P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hứa Văn Sang, bà Hứa Thị H1, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị C ông Trần Minh N, ông Lê Văn T, ông Lâm Quốc H, bà Nguyễn Thị K, bà Trần Ngọc T, ông Nguyễn Trường A, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn A, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn T, bà Quách Thị T, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn Đ, Dương Văn H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vắng mặt không lý do, riêng ông Huỳnh Văn Nn và bà Lâm Thị H có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Vì vậy áp dụng điểm b, khoản 1 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên.

- Về nội dung tranh chấp:

[2] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Trước đây khi thụ lý Tòa án đã thụ lý quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất”. Nay Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hợp đồng tặng cho QSDĐ và hợp đồng vay tài sản” thì mới chính xác và phù hợp với quy định của pháp luật.

*** Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn hoàn trả lại phần đất lấn chiếm số đo thực tế là 14.457,1m² tại thửa số 669, 675, 676, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, HĐXX xét thấy:**

[3] Về diện tích phần đất đang tranh chấp: Qua đo đạc thẩm định tại chỗ thì phần đất tranh chấp giữa ông Hồ Văn M và ông Hồ Văn T là phần đất tại các thửa số 669, 675 và 676, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, trong đó chỉ có thửa 675 là do ông Hứa Văn B đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ và ông B đang thế chấp cho Ngân hàng A còn 02 thửa còn lại ông B chưa được cấp giấy. Với tổng diện tích cả ba thửa theo đo đạc thực tế là 14.457,1m² (trong đó thửa 669 có diện tích 4.578m² thửa 67 5 có diện tích 7.848,4m²; Thửa 676 có diện tích 2.030,7m²) có tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp với đất của ông Hồ Văn T có số đo 294m.
- + Hướng Tây giáp với đất của ông Hứa Văn B có số đo 291,5m.
- + Hướng Nam giáp rạch cũ 58,5m;
- + Hướng Bắc giáp với Kênh có số đo 37m.

[4] - Xét về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Các đương sự ông M và ông T đều thừa nhận phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông B, theo ông M trình bày thì vào năm 1992 cha của ông M là ông Hồ Văn C đã nhận chuyển nhượng của ông B. Còn phía ông T thì cho rằng phần đất này ông B đã chuyển nhượng cho ông Hồ Văn T1 là anh ruột của ông, sau đó ông T1 chuyển nhượng lại cho ông T sử dụng từ năm 1997 cho tới nay. Như vậy các bên đều thừa nhận nguồn gốc phần đất tranh chấp trước đây là của ông Hứa Văn B.

[5] Xét về quá trình sử dụng đất thì thấy: Phần đất tranh chấp diện tích 14.457,1m² vào năm 1992 sau khi nhận chuyển nhượng của ông B thì ông C cho con là ông M sử dụng, sau đó vào năm 2010 thì ông M cho ông Huỳnh Văn N là con nuôi của ông C sử dụng để cải tạo nuôi tôm, đến năm 2013 thì ông N trả lại và ông T vào chiếm canh tác sử dụng cho đến nay.

[6] Xét về hiện trạng phần đất tranh chấp: Trên phần đất tranh chấp không có xây dựng công trình gì chỉ có 05 cây dừa loại A và 01 cây me loại A do ông C trồng, phần đất còn lại là một ao tôm do ông T đang sử dụng.

[7] - Xét về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ: Ông B được UBND huyện M cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào năm 1998, có tổng diện tích 80.858m², đã chuyển nhượng các thửa số 566; 567; 568 cho hộ ông Lâm Văn N và hộ ông Hứa Văn B, diện tích còn lại đã thế chấp cho Ngân hàng 04 thửa gồm thửa 565, thửa 672, 673, 675, tổng diện tích là 58.165m², trong này có phần đất tranh chấp có diện tích là 7.848,4m² nằm tại thửa 675, tờ bản đồ số 01.

Theo văn bản số 61/UBND-VP, ngày 26/01/2018; Công văn số 340/UBND-VP, ngày 27/4/2018 của Ủy ban nhân dân huyện M và công văn số 25/CN.VPĐK, ngày 10/2/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M thì trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông B là cấp đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật và thửa 669 do ông B đứng tên trong sổ quản lý đất đai, thửa 676 do ông B đứng tên trong sổ quản lý đất đai nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

[8] Hội đồng xét xử xét thấy: Theo lời khai của ông Hồ Văn C là cha của nguyên đơn và bị đơn thì vào năm 1992 ông có nhận chuyển nhượng của ông Hứa Văn B 10 công đất rừng và có nhờ con gái là bà Hồ Thị A đứng ra trả tiền cho ông B dùm. Cùng thời điểm này con ông C là Hồ Văn T cũng nhận chuyển nhượng của ông B 10 công đất rừng. Sau khi nhận chuyển nhượng thì T không canh tác và đã chuyển nhượng phần này lại cho ông, đến năm 2001 thì ông T có vợ và ông đã cho T phần đất này để ra riêng còn 10 công đất M ông mua trước đó thì khi M có gia đình ông chia cho M được quyền sử dụng. Năm 2010 ông C có cho ông Huỳnh Văn N mượn 10 công đất này để sử dụng và sau khi ông N trả lại thì T vào chiếm sử dụng đến nay. Nay ông có ý kiến là yêu cầu ông T phải trả lại cho M 10 công đất mà ông đã chia cho M được quyền sử dụng. Ngoài ra các anh em trong gia đình như ông Huỳnh Văn N, bà Hồ Thị A, bà Hồ Thị X, bà Hồ Hồng S, đều trình bày là phần đất tranh chấp là do ông C đã nhận chuyển nhượng của ông B và đã chia cho ông M được quyền sử dụng sau đó thì ông T chiếm sử dụng cho đến nay.

[9] Tòa án đã xác minh thu thập chứng cứ và xác minh một số người hiểu biết sự việc như ông Huỳnh Văn H là cán bộ lãnh đạo trước đây của UBND xã H, ông H cho biết trước đây vào năm 1993 thì ông B có chuyển nhượng cho ông Hồ Văn C 10 công đất rừng và chuyển nhượng cho ông Hồ Văn T 10 công đất rừng, khi chuyển nhượng các bên có nhờ ông chứng kiến việc chuyển nhượng nên ông biết rất rõ vụ việc. Vợ ông B là bà H cũng trình bày là gia đình bà có chuyển nhượng cho ông C 10 công đất rừng, những người anh em trong gia đình của ông M và ông T như ông T, ông N, bà S, bà X, bà Hồ Thị A đều trình bày là phần đất tranh chấp là do ông C mua của ông B và cho ông M canh tác. Qua xác minh những hộ dân có đất lân cận với đất tranh chấp như các ông: Nguyễn Văn K, ông Dương Văn H, bà Nguyễn Thị T đều trình bày là ông Hồ Văn C có nhận chuyển nhượng đất của ông Hứa Văn B.

[10] Phía nguyên đơn còn cung cấp cho Tòa án một chứng cứ là “*Giấy xác nhận*” của ông Hứa Văn B là chủ đất đã xác nhận cho ông Hồ Văn C nội dung ông B đã chuyển nhượng cho ông C 10 công tầm cây đất giá 3.600.000đ, giấy xác nhận này có chữ ký của ông Hứa Văn B. Theo kết luận của trung cầu giám định số 146/GĐ-KTHS, ngày 22/5/2017 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Sóc Trăng kết luận thì: “Chữ ký mực bút bi màu xanh đen đứng tên Hứa Văn B dưới mục “Người chuyển nhượng” trong “Giấy xác nhận”, ngày 2/8/2013 với chữ ký trong mẫu so sánh là do cùng một người ký ra.

[11] Từ những kết quả xác minh và chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp cùng những lời khai của những người liên quan cũng như những người hiểu biết sự việc HĐXX đã xác định phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của ông B, năm 1992 ông B đã chuyển nhượng cho ông C 10 công đất rừng, theo số đo thực tế là

14.457,1m² tọa lạc tại 03 thửa cụ thể: Thửa 675 có diện tích 7.848,4m², thửa 676 có diện tích 2.030,7m², thửa 669 diện tích 4.578m², trong ba thửa này chỉ có thửa 675 ông B đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ và có thể chấp cho Ngân hàng còn hai thửa còn lại chưa được cấp giấy và không thể chấp cho Ngân hàng. Sau khi nhận chuyển nhượng ông C sử dụng đến năm 2005 thì cho con là ông M sử dụng, đến năm 2010 ông C cho ông N mượn để cải tạo nuôi tôm, đến năm 2013 ông N trả lại đất thì ông T chiếm canh tác sử dụng đến nay. Xét thấy, H nay ông C đã chết, phần đất tranh chấp này trở thành di sản thừa kế của ông C. Tuy nhiên các người con của ông C là ông ông Tính, ông M, ông T, bà Sảnh, bà Xin, bà A, ông T, bà Lan vợ ông C không có yêu cầu chia thừa kế di sản của ông C để lại. Vì vậy Tòa án không xem xét giải quyết chia thừa kế đối với tài sản này mà chỉ giải quyết đối với tranh chấp QSDĐ giữa ông M và ông T.

Qua phân tích như đã nêu trên HĐXX xét thấy việc ông T vào chiếm sử dụng phần đất tranh chấp là không đúng qui định của pháp luật nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn phần đất tranh chấp theo số đo thực tế là 14.457,1m² là có căn cứ.

[12] Ngoài ra xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hứa Văn B và ông Hồ Văn C đã thực H vào năm 1992 thì thấy: Mặc dù hai bên vi phạm về mặt hình thức, chỉ làm giấy tay với nhau. Theo quy định tại thời điểm các bên chuyển nhượng đất thì Nhà nước không cho phép chuyển nhượng đất. Nhưng theo quy định tại điểm b, b.3 tiểu mục 2.2 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 “Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình” quy định “2.2. *Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 01/7/1980 (Ngày Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP) đến trước ngày 15/10/1993 (Ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực). Pháp luật thời kỳ này nghiêm cấm việc mua, bán phát canh thu tô chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức; do đó, khi có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án giải quyết như sau: b) Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực H thì Tòa án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây:...; b.3) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, **đầu tư sản xuất**, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, **đầu tư sản xuất**, kinh doanh trên đất đó*”. Tại Công văn số 03/CV-UBND, ngày 13/01/2021 của Ủy ban nhân dân xã H, và Công văn số 212/PNN&PTNT ngày 24/11/2020 của Phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện M đã xác định việc nông dân cải tạo thuê xe cuốc làm bờ, đào mương và dỡ lớp đất trên mặt ruộng đào ao để chuyển sang nuôi tôm sú đúng là đã thực hiện việc cải tạo, đầu tư sản xuất và không vi phạm quy định về quy hoạch. Theo quy định nêu trên, thấy rằng việc chuyển nhượng đất giữa ông B và ông C không bị coi là vô hiệu. Mặt khác qua xác minh bà H là vợ của ông Hứa Văn B là chủ đất đã chuyển nhượng phần đất cho ông C thì bà H và những người con của ông B là ông Hứa Văn S và bà Hứa Thị H cũng không có yêu cầu xin hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và ông C. Vì vậy Tòa án không xem xét đối

với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông B và ông C mà chỉ giải quyết tranh chấp QSDĐ giữa ông M và ông T là phù hợp và đúng qui định của pháp luật.

[13 - Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hồ Văn T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng phần đất 20 công đất rừng mà trước đây ông Hồ Văn T1 nhận chuyển nhượng của ông Hứa Văn B sau đó ông T1 chuyển nhượng lại cho ông T, HĐXX xét thấy:

Qua xem xét thẩm định thì hiện ông T đang sử dụng 02 phần đất:

* Phần thứ nhất: Là phần đất đang tranh chấp với ông M nằm tại 03 thửa, có tổng diện tích là 14.457,1m² (trong đó thửa 669 có diện tích 4.578m² thửa 675 có diện tích 7.848,4m²; Thửa 676 có diện tích 2.030,7m² .

* Phần thứ hai: Nằm trong thửa 675, tờ bản đồ số 01 (là 10 công đất ông T mua của ông T1 và nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của ông B và H đã thế chấp cho Ngân hàng) tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng có diện tích: 6.776,9m². Cả hai phần đất tọa lạc tại thửa 675, tờ bản đồ số 01, có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đất bà Nguyễn Thị T đang sử dụng có số đo 142,25m.
- Hướng tây giáp đất ông T đang sử dụng có số đo 144,99m.
- Hướng nam giáp rạch có số đo 106,46m.
- Hướng bắc giáp đất kênh có số đo 111,73m.

Xét thấy: Theo như đã phân tích nêu trên đối với phần đất tranh chấp thì ngoài phần đất tranh chấp ông T còn đang sử dụng một phần đất khác của ông B tại thửa 675 diện tích 6.776,9m² (đã thế chấp cho Ngân hàng), như vậy hiện tại ông T đang sử dụng toàn bộ phần đất theo số đo thực tế là 21.234m². Đối với phần đất này theo kết quả xác minh của một số người đã từng công tác tại địa phương như ông Phạm Minh Q, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn H thì phần đất của ông B H đã chuyển nhượng cho ông T trước khi ông B được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Sau đó vào năm 1997 ông T1 chuyển nhượng lại cho ông T và gia đình ông T đã sử dụng ổn định từ đó đến nay không ai tranh chấp. Khi hai bên chuyển nhượng là đất rừng, sau đó ông T cải tạo thành ao nuôi tôm như bây giờ. Căn cứ theo quy định tại điểm b, 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 tòa thấy rằng việc chuyển nhượng đất giữa ông T1 và ông T không bị coi là vô hiệu và Tòa án công nhận công nhận hợp đồng này. Ngoài ra theo phân tích tại mục [12] nêu trên thì phần đất này ông T đã đầu tư, cải tạo để nuôi tôm. Do đó, yêu cầu độc lập của ông T về việc yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T và ông T1 là có căn cứ.

Còn đối với phần đất đang tranh chấp hiện ông T cũng đang sử dụng diện tích 14.457,1m² thì như đã phân tích trên, phần đất này buộc ông T giao trả lại cho ông M do đó HĐXX không xem xét trong yêu cầu phản tố của ông T. Còn đối với phần đất mà ông M được nhận lại từ ông T thì do ông M không yêu cầu nên Tòa án không xem xét, giải quyết sau này nếu có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

Xét thấy: Mặc dù có yêu cầu phản tố nhưng sau khi Tòa án gửi giấy thông báo cho ông T để nộp tiền chi phí thẩm định giá thì ông T đã không nộp cho Tòa án số tiền mà Tòa án đã yêu cầu nộp. Vì vậy căn cứ vào điểm đ, Khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 HĐXX đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc

lập của ông T theo quy định của pháp luật. Sau này nếu có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định.

[14] - Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ HĐXX xét thấy:

Sau khi thụ lý vụ án Tòa án tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ và đo đạc, thẩm định tại chỗ thì thấy hiện nay trên phần đất của ông B đã thế chấp cho Ngân hàng hiện tại ông Đ đang cho vợ chồng ông Nguyễn Hồng D và bà Trần Ngọc T mượn để nuôi tôm, phần đất tại thửa 672 có diện tích là 1.251,8m² và thửa 673 có diện tích là 13.625m², tờ bản đồ số 01, tổng diện tích hai thửa là 14.876,8m² tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Nguyễn Hồng D có số đo 120,3m.
- Hướng tây giáp đất ông C đang sử dụng có số đo 95,37m.
- Hướng nam giáp đất ông T đang sử dụng có số đo 135,38m.
- Hướng bắc giáp đất kinh thủy lợi có số đo 141,44m.

Ông Đ cho rằng vào năm 1998 ông B có chuyển nhượng cho ông 12 công đất rừng tọa lạc ấp H, xã H với giá là 15 chỉ vàng 24k. Khi chuyển nhượng thì ông B chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, sau khi được cấp giấy thì ông B đem thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền mà chưa tách bộ sang tên cho ông. Nay ông Đ yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng cho ông phần đất mà trước đây ông đã nhận chuyển nhượng và được quyền sử dụng hợp pháp phần đất này.

[15] Xét thấy: Theo kết quả xác minh của một số người đã từng công tác tại địa phương như ông Phạm Minh Q, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn H thì phần đất của ông B đã chuyển nhượng cho ông Đ trước khi ông B được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Gia đình ông Đ đã sử dụng ổn định từ đó đến nay không ai tranh chấp. Khi hai bên chuyển nhượng là đất rừng, nay ông Đ đã cải tạo thành ao nuôi tôm. Căn cứ theo quy định tại điểm b, b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 0/8/2004 qui định về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993 thì 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, đã làm nhà kiên cố, đầu tư sản xuất kinh doanh... 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 Tòa án công nhận hợp đồng.

[16] Tại Công văn số 03/UBND, ngày 13/01/2021 của Ủy ban nhân dân xã H, và Công văn số 212/PNN&PTNT ngày 24/11/2020 của Phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện M đã xác định việc các hộ dân tại xã H các thời điểm trước đây đã cải tạo chuyển đổi từ đất ruộng sang đào ao để nuôi là đã thực hiện việc cải tạo, đầu tư sản xuất. Vì các hộ dân trong đó có ông Đ đã phải bỏ ra một phần chi phí để thuê mướn đào đắp; Vào thời điểm năm 2010, việc nông dân dời lớp đất trên mặt ruộng (Loại đất trồng lúa) với chiều sâu 03 tấc để chuyển sang nuôi tôm sú không vi phạm quy định về quy hoạch. Theo quy định nêu trên, thấy rằng việc chuyển nhượng đất giữa ông B và ông Đ không bị coi là vô hiệu. Do đó,

yêu cầu độc lập của ông Đ về việc yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Đ và ông B được xác lập vào năm 1998 là có căn cứ.

[17] Tuy nhiên sau khi thụ lý yêu cầu độc lập của ông Đ thì Tòa án gửi giấy thông báo cho ông Đ để nộp tiền chi phí thẩm định giá thì ông Đ không nộp cho Tòa án số tiền mà Tòa án đã yêu cầu nộp. Mặt khác, tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng ông Đ vẫn vắng mặt không lý do. Vì vậy căn cứ vào điểm c, điểm đ, Khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 HĐXX đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Đ theo quy định của pháp luật. Sau này nếu có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định.

[18]- Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn H Hội đồng xét xử xét thấy:

Sau khi thụ lý vụ án Tòa án tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ và đo đạc, thẩm định tại chỗ thì thấy hiện nay trên phần đất của ông B đã thế chấp cho Ngân hàng hiện nay đang do ông Hận và vợ là Nguyễn Thị K đang sử dụng để nuôi tôm, phần đất tại thửa 675, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng diện tích là 5.688,9m² có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp rạch có số đo 56,28m.
- Hướng tây giáp đất ông C đang sử dụng có số đo 74,99m.
- Hướng nam giáp rạch số đo 85,91m.
- Hướng bắc giáp đất ông Sáu P có số đo 88,52m.

Hiện trên phần đất này ông H có xây dựng một căn nhà có kết cấu: Mái Tol, vách lá, nền đất, cột gỗ, vách trước xây bằng tường vách sau lá có chiều ngang 07m, dài 17m. Ngoài ra trên phần đất có trồng một số cây gồm: Cây Đước 20 cây, tre 04 bụi, 02 cây Cau, 01 cây Me.

Theo ông H trình bày thì vào năm 1994 thì anh rể của ông là ông Hứa Văn B có tặng cho ông một phần đất rừng có diện tích 05 công tầm nhỏ đất rừng tọa lạc ấp H, xã Tú 2, việc tặng cho có làm giấy tay H ông đang giữ. Phần đất này còn nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của ông B đã thế chấp cho Ngân hàng chưa tách bộ sang tên cho ông. Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho QSDĐ phần đất mà ông B đã tặng cho ông là hợp pháp để ông được tách bộ sang tên theo quy định.

Xét thấy: Theo quy định của luật đất đai năm 1993 thì nhà nước không qui định cá nhân được quyền tặng cho quyền sử dụng đất. Do đó việc ông B đã tặng cho ông H 05 công đất tầm nhỏ là không đúng qui định của pháp luật. Mặt khác ông B đã đem thế chấp diện tích đất này cho Ngân hàng A để vay tiền và H nay chưa thanh toán vốn lãi cho Ngân hàng. Do đó để bảo đảm quyền lợi của người thứ ba là Ngân hàng, Tòa án chấp nhận yêu cầu phát mãi diện tích đất này để bảo đảm thi hành án thu hồi nợ là có căn cứ. Tuy nhiên H trên phần đất này ông Hận có xây dựng một căn nhà và một số cây trồng. Căn cứ vào án lệ số 11/2017/AL của Hội đồng thẩm phán TAND Tối Cao thì khi giải quyết các tranh chấp có liên quan đến hợp đồng thế chấp QSDĐ mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp thì dành quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng cho chủ sở hữu có nhà trên đất khi họ có nhu cầu. Vì vậy cần buộc ông H, bà K phải có trách nhiệm di dời tài sản trên đất để giao trả lại toàn bộ phần diện tích đất đang sử dụng diện tích 5.688,9m² tọa lạc tại thửa 675, do ông B đứng tên QSDĐ khi Ngân hàng có yêu cầu xử lý tài sản

thể chấp để thi hành án, ông H, bà K được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng phần đất có nhà trên đất nếu có nhu cầu.

Do đó đối với yêu cầu của ông H là yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông và ông B như đã phân tích nêu trên là không có căn cứ để chấp nhận.

Ngoài ra trong quá trình giải quyết Tòa án gửi giấy Thông báo cho ông H để nộp tiền chi phí thẩm định giá thì ông H đã không nộp cho Tòa án số tiền mà Tòa án đã yêu cầu nộp. Mặt khác, tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng ông H vẫn vắng mặt không lý do. Vì vậy căn cứ vào điểm c, điểm đ, Khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 HĐXX đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông H theo quy định của pháp luật.

[19]- Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T Hội đồng xét xử xét thấy:

Sau khi thụ lý vụ án Tòa án tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ và đo đạc, thẩm định tại chỗ thì thấy trên phần đất của ông B đã thế chấp cho Ngân hàng H nay đang do bà T giao cho hai con là bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị C sử dụng để nuôi tôm, phần đất tọa lạc tại thửa 675, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, có diện tích là 02 phần cụ thể như sau:

* Phần bà Nguyễn Thị T đang sử dụng: có diện tích: 4,518,5m² có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đất bà Nguyễn Thị C đang sử dụng có số đo 100,67m.
- Hướng tây giáp đất ông T đang sử dụng có số đo 142,25m.
- Hướng nam giáp rạch có số đo 51,17m.
- Hướng bắc giáp kinh thủy lợi có số đo 36,67m.

* Phần đất H do bà Nguyễn Thị C đang sử dụng có diện tích: 2.602,3m² có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Dương Văn H đang sử dụng có số đo 74,99m.
- Hướng tây giáp đất bà T đang sử dụng có số đo 100,67m.
- Hướng nam giáp rạch có số đo 36,21m.
- Hướng bắc giáp đất ông Sáu P có số đo 29,27m.

Theo bà T trình bày thì vào năm 1994 thì chồng bà là ông Nguyễn Văn D và ông Hứa Văn B có thỏa thuận đổi đất với nhau, ông B giao cho ông Dân 10 công đất rừng, ông D giao cho ông B 02 công đất ruộng, đất tọa lạc ấp H, xã H. Sau khi đổi đất thì ông B chuyển nhượng luôn 02 công đổi này cho ông D và gia đình bà sử dụng từ đó đến nay. Việc đổi và bán đất có làm giấy tay với nhau H bà đang giữ. Phần đất này hiện bà T đang sử dụng 4 công, con bà T là Nguyễn Thị C sử dụng khoảng 04 công, Nguyễn Thị T sử dụng khoảng 02 công, các phần đất này nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của ông B chưa tách bộ sang tên cho bà. Nay ông D đã chết, Ngân hàng yêu cầu phát mãi phần đất của ông B mà gia đình bà đang sử dụng tổng cộng theo số đo thực tế là 7.120,8m² thì bà không đồng ý và yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển đổi và chuyển nhượng QSDĐ giữa gia đình bà và ông B là hợp pháp để bà được tách bộ sang tên phần đất trên theo quy định.

Xét thấy: Theo kết quả xác minh của một số người đã từng công tác tại địa phương như ông Phạm Minh Q, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn H thì phần đất của ông B đã chuyển đổi và chuyển nhượng cho bà T trước khi ông B được cấp

giấy chứng nhận QSDĐ. Gia đình bà T đã sử dụng ổn định từ đó đến nay không ai tranh chấp.

Theo quy định tại Điều 3 Luật đất đai năm 2003 và theo quy định tại điểm b, 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 thì việc chuyển đổi và chuyển nhượng quyền SDD đất giữa ông B và bà T không bị coi là vô hiệu. Ngoài ra theo phân tích tại mục [12] nêu trên thì phần đất này bà Trong đã đầu tư, cải tạo để nuôi tôm. Do đó, yêu cầu độc lập của bà T về việc yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển đổi QSDĐ giữa bà T và ông B được xác lập vào năm 1994 là có căn cứ. Tuy nhiên sau khi Tòa án gửi giấy Thông báo cho bà T để nộp tiền chi phí thẩm định giá thì bà T đã không nộp cho Tòa án số tiền mà Tòa án đã yêu cầu nộp. Mặt khác, tòa án đã triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng bà T vẫn vắng mặt không lý do. Vì vậy căn cứ vào điểm c, điểm đ, Khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 HĐXX đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của bà T theo quy định của pháp luật. Sau này nếu có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định.

[20] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh N thì thấy:

Sau khi thụ lý vụ án Tòa án tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ và đo đạc, thẩm định tại chỗ thì thấy hiện nay trên phần đất của ông B đã thế chấp cho Ngân hàng hiện nay đang do ông T cho vợ chồng ông Nguyễn Văn L và bà Quách Thị T thuê để nuôi tôm, phần đất tại thửa 675, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng diện tích: 16.138m² có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Hồ Văn T đang sử dụng có số đo 126,06m.
- Hướng tây giáp rạch lá và giáp đất ông Đ có số đo 133,7m.
- Hướng nam giáp rạch lá và ông Đ có số đo 123,79m.
- Hướng bắc giáp đất ông N đang sử dụng có số đo 125,18m.

Trên phần đất này ông L bà T có cất 02 chòi để nuôi tôm có kết cấu nền đất, cột gỗ, vách lá có chiều ngang mỗi chòi là 03m, dài 02m.

Vào ngày 8/4/2019 ông T có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình ông B bà H hoàn trả cho ông số tiền 545.000.000đ hoặc vàng là 11 lượng vàng 24k. Đến ngày 03/06/2020 ông T có đơn yêu cầu xin rút lại đơn khởi kiện, không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số nợ trên nữa, khi nào con ông B là anh S về ông sẽ khởi kiện sau. Xét thấy việc rút lại yêu cầu độc của ông T là tự nguyện vì vậy Tòa án đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của ông T theo quy định. Sau này nếu có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định.

Tuy nhiên đối với phần diện tích đất của ông B hiện nay ông T đang cho ông L và bà T thuê có diện tích 16.138m², trên đất ông L có cất 02 chòi lá tạm bợ để nuôi tôm và phần đất này ông B đã thế chấp cho Ngân hàng. Do đó để đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng cần buộc ông T và ông L, bà T phải di dời tài sản trên đất để giao lại phần đất trên cho cơ quan có thẩm quyền phát mãi để bảo đảm thi hành án cho Ngân hàng thu hồi nợ.

[21]- Đối với yêu cầu của ông Đoàn Văn C Hội đồng xét xử xét thấy:

Qua xem xét thẩm định thì H ông C đang sử dụng phần đất nằm trong thửa 672 trong giấy chứng nhận QSDĐ của ông B, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, có diện tích: 1.455,7m² có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đất ông N đang sử dụng có số đo 95,37m.
- Hướng tây giáp rạch có số đo 97,5m.
- Hướng nam giáp rạch có số đo 10,7m.
- Hướng bắc giáp đất ông T có số đo 7,7m.

Hiện trên phần đất đang trồng lá dừa nước do ông C sử dụng.

Theo ông C trình bày thì phần đất H ông đang sử dụng có nguồn gốc là ông đã đổi đất cho ông Nguyễn Văn Đ (đã chết) có vợ là bà Nguyễn Thị Đ, có các con là Nguyễn Thị L, Nguyễn Văn A, Nguyễn Văn L, Nguyễn Văn T. Đổi bằng 600kg lúa và 01 công đất. Việc đổi đất chỉ nói miệng không có giấy tờ. Phần đất này là do ông Đ khai phá nhưng ông không biết tại sao lại nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của ông B. Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận cho ông được quyền sử dụng hợp pháp phần đất lá này.

Xét thấy: Theo kết quả xác minh của một số người đã từng công tác tại địa phương như ông Phạm Minh Q, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn H thì phần đất của ông B hiện do ông C sử dụng trước khi ông B được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Gia đình ông C đã sử dụng ổn định từ đó đến nay không ai tranh chấp. Còn bà H là vợ ông B thì trình bày là phần đất H ông Canh đang sử dụng có nguồn gốc là của ông B đã chuyển nhượng cho ông Đ sau đó ông Đ mới đổi đất cho ông C, việc đổi đất này từ trước năm 1996. Bà Nguyễn Thị Đ là vợ ông Đ cũng trình bày giống như bà H trình bày. Qua lời trình bày của bà H, bà Đ và những người hiểu biết sự việc tại địa phương cần xác định phần đất H ông Canh đang sử dụng có nguồn gốc là của ông B vào năm 1996 đã chuyển nhượng cho ông Đ, khi đó ông B chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Sau đó ông Đ đổi đất với ông C, năm 1998 thì ông B được cấp giấy chứng nhận QSDĐ trong đó có cả phần đất ông B đã chuyển nhượng cho ông Đ. Nay ông Đ đã chết, vợ con ông Đ không có yêu cầu gì. Do đó HĐXX xác định phần đất 1.455,7m² này ông B đã chuyển nhượng cho ông Đ và ông Đ đổi đất với ông C nhưng chưa tách bộ sang tên sau đó đem thế chấp cho Ngân hàng N. Căn cứ theo quy định tại điểm b, b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 0/8/2004 qui định về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993 thì hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông B và ông Đ không coi là vô hiệu nên việc ông C yêu cầu công nhận cho ông được quyền sử dụng hợp pháp là có căn cứ.

Tuy nhiên ông C đã không thực hiện việc làm đơn khởi kiện và đóng tiền tạm ứng án phí theo quy định mặc dù Tòa án đã gửi văn bản thông báo cho ông C biết là nếu có yêu cầu độc lập thì phải làm đơn và đóng tạm ứng án phí theo quy định. Nhưng ông C không thực H việc nộp đơn và đóng tạm ứng án phí. Vì vậy Tòa án không xem xét đối với yêu cầu trên của ông Đoàn Văn C. Sau này nếu có yêu cầu Tòa án sẽ xem xét giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định.

[22]* Xét yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N nhánh T, Sóc Trăng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lâm Thị H phải hoàn trả số nợ cho Ngân hàng vốn và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm tổng cộng số tiền là 643.979.060.đ Hội đồng xét xử xét thấy:

- Vào ngày 23/2/2001 ông Hứa Văn B có ký hợp đồng tín dụng số 01/NHNo-TD với Ngân hàng A để vay số tiền 15.000.000 đồng, mục đích nuôi tôm; lãi suất trong hạn 13,8%/năm, lãi suất quá hạn 20,7%/năm, phương thức trả

gốc dần mỗi năm, trả lãi hàng tháng, thời hạn vay đến ngày 20/11/2005 trả hết nợ. Sau khi vay ông B đã thanh toán vốn xong và còn nợ số tiền lãi số tiền 6.630.342đ (trong này lãi trong hạn là 5.684.467đ, lãi quá hạn là 945.875đ).

- Ngày 08/8/2003 ông B có ký hợp đồng tín dụng số 7105/HĐTD với Ngân hàng A để vay số tiền 95.000.000 đồng, mục đích nuôi tôm; lãi suất trong hạn 13,8%/năm, lãi suất quá hạn 16,56%/năm, phương thức trả gốc dần mỗi năm, trả lãi hàng tháng, thời hạn vay đến ngày 01/7/2008 trả hết nợ. Sau khi vay ông B đã thanh toán vốn xong và còn nợ số tiền lãi số tiền 84.945.867đ (trong này lãi trong hạn là 80.335.517đ, lãi quá hạn là 4.610.350đ).

- Ngày 23/3/2004 ông B có ký hợp đồng tín dụng số 7105/HĐTD với Ngân hàng A để vay số tiền 70.000.000 đồng, mục đích nuôi tôm; lãi suất trong hạn 13,8%/năm, lãi suất quá hạn 16,56%/năm, phương thức trả gốc dần mỗi năm, trả lãi hàng tháng, thời hạn vay đến ngày 20/2/2007 trả hết nợ. Sau khi vay ông B đã thanh toán vốn xong và còn nợ số tiền lãi số tiền là 64.963.500đ (trong này lãi trong hạn là 58.899.167đ, lãi quá hạn là 6.064.333đ).

- Ngày 18/5/2011 ông B và bà H có ký hợp đồng tín dụng số LAV 201101451/HĐTD với Ngân hàng A để vay số tiền 205.500.000 đồng, mục đích nuôi tôm; lãi suất trong hạn 18,5%/năm, lãi suất quá hạn 24,05%/năm, phương thức trả gốc dần mỗi năm, trả lãi hàng tháng, thời hạn vay đến ngày 15/3/2013 trả hết nợ. Sau khi vay ông B không trả vốn lãi và còn nợ số tiền vốn là 205.500.000đ và lãi số tiền 178.800.861 (trong này lãi trong hạn là 152.440.278đ, lãi quá hạn là 26.359.583đ).

Khi vay thì ông Hứa Văn B và bà Lâm Thị H có thể chấp các tài sản sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K664645 do UBND huyện M tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 13/3/1998 với diện tích thế chấp là 58.165 m², loại đất thổ cư và cây lâu năm khác thuộc các thửa số 565, thửa 672, thửa 673, thửa 675, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do ông Hứa Văn B đứng tên QSDĐ. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 16374/HĐTC, ngày 23/3/2010 giữa Ngân hàng A và ông B, bà H.

Xét thấy: Từ năm 2001 đến năm 2011 ông Hứa Văn B và bà Lâm Thị H có ký 04 hợp đồng tín dụng với Ngân hàng để vay tiền và còn nợ Ngân hàng cụ thể như sau: Hợp đồng tín dụng số 1/NHNo-TD, ngày 23/2/2003 còn nợ số tiền lãi tổng cộng là 6.630.342đ; Hợp đồng tín dụng số 7105/HĐTD, ngày 8/8/2003 còn nợ số tiền lãi tổng cộng là 84.945.867đ; Hợp đồng tín dụng số 7105B/HĐTD, ngày 23/3/2004 còn nợ số tiền lãi tổng cộng là 64.963.500đ. Hợp đồng tín dụng số LAV 2011 01451/HĐTD, ngày 18/5/2011 H còn nợ vốn và lãi tổng cộng là 383.799.861đ.

Tại phiên tòa đại diện Ngân hàng A xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ khởi kiện đối với hợp đồng tín dụng vay sau cùng là hợp đồng số LAV 2011 01451/HĐTD, ngày 18/5/2011 với số tiền vốn là 205.500.000đ. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm thì ông B và bà H còn nợ số tiền lãi trong hạn là 374.261.167đ, tiền lãi quá hạn là 64.217.894đ, tổng số tiền lãi là 438.497.060đ, tổng cộng vốn và lãi là 643.979.060đ. Xét thấy việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là tự nguyện không trái qui định của pháp luật do đó HĐXX chấp nhận.

Sau khi vay tiền thì ông B và bà H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng mà hai bên đã thỏa thuận vì vậy nay Ngân hàng A mới khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Thấy rằng, đây là hợp đồng vay có kỳ hạn và có lãi, các bên đã thỏa thuận lãi và được ghi cụ thể trên phụ lục hợp đồng; Tại biên bản lấy lời khai ngày 9/7/2019 bà Lâm Thị H vợ của ông Hứa Văn B cũng đồng ý trả tiền vốn vay và tiền lãi như ngân hàng đã kê; đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên HĐXX ghi nhận. Do ông B và bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả vốn và lãi theo thỏa thuận, nay ông B chết, nên phía ngân hàng yêu cầu bà H và các con ông B trả tiền vốn và tiền lãi (Trong hạn và quá hạn) tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 28/01/2021 số tiền vốn và lãi 643.979.060đ (trong này vốn là 205.500.000đ, lãi là 438.479.060đ) là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 1 và điểm a, b khoản 5 Điều 466, khoản 2 Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật Các Tổ chức tín dụng năm 2010, nên được HĐXX chấp nhận.

[23] Xét yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 16374/HĐTC, ngày 23/3/2010 đã ký kết giữa Ngân hàng N – Chi nhánh T, Sóc Trăng với bà H và ông B:

Xét thấy, tại Hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất là thửa đất số 01/TC, ngày 23/2/2001, đối với phần đất có diện tích 55.023m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số 664645, do UBND huyện M cấp cho hộ ông Hứa Văn B. Sau đó, các bên đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 7105/TC, ngày 7/8/2000310, ký kết giữa Ngân hàng N với ông B, thế chấp đối với diện tích 55.0000m². Ngày 11/03/2004 tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 7105/TC, ngày 7/8/2000310, ký kết giữa Ngân hàng với bà H. Và hợp đồng thế chấp cuối cùng là hợp đồng số 16374/HĐTC, ngày 23/3/2010 đã ký kết để thế chấp diện tích 55.165m² giữa Ngân hàng N với bà H và ông B.

Các hợp đồng thế chấp nêu trên có chữ ký của cả ông B và bà H, về hình thức và nội dung đều đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do khi thế chấp các thửa đất nêu trên, ngân hàng không có xuống thăm định thực địa các thửa đất nên không phát hiện các phần đất thuộc thửa đất số 672, 673, 675, tờ bản đồ số 01 ông B đã chuyển nhượng cho ông Đ diện tích 14.876,8m², chuyển nhượng cho bà T diện tích 7.120,8m², chuyển nhượng cho ông C diện tích 7.848m², chuyển nhượng cho ông T diện tích 6.776,9m², chuyển nhượng cho ông Đ (H ông C đang sử dụng) diện tích 1.455,7m². Vì vậy HĐXX cần tuyên bố hợp đồng thế chấp QSDĐ số 16374/HĐTC, ngày 23/3/2010 giữa Ngân hàng và ông B bà H bị vô hiệu một phần đối với phần đất ông B đã chuyển nhượng cho các hộ ông C, ông Đ, ông T, bà T, ông Canh nêu trên, theo số đo thực tế tổng cộng là 38.077,4m² tại các thửa số 672, 673, 675, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Như đã phân tích ở trên việc ngân hàng yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp nêu trên là không có căn cứ chấp nhận; chỉ chấp nhận đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp với tổng diện tích là 22.906,9m², cụ thể: Thửa đất số 565, diện tích 1.080m² tờ bản đồ số 01 (Kể cả nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền H bà H đang sử dụng). Một phần của thửa 675 diện tích 16.138m² (hiện ông T đang cho ông L, bà T thuê. Một phần của thửa 675 diện tích 5.688,9m² hiện ông H đang sử

dụng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 56, Điều 58 của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP, ngày 29/12/2006 của Chính phủ, nhằm đảm bảo khoản vay của ông B và bà H đối với ngân hàng. Cụ thể những phần đất này được xử lý như sau:

* Đối với phần đất tại thửa đất số 565, diện tích 1.080m² tờ bản đồ số 01 H nay bà H vợ ông B đang sử dụng thì thấy: Khi thế chấp ông B chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản có trên đất. H nay trên phần đất đã thế chấp có 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu: Nền xi măng, mái Tol, cột đúc, đòn tay sắt, vách thiếc và trên phần đất còn có một số cây trồng như: 12 cây Dừa, 01 cây Mít, 02 cây, 03 cây Mận. Căn cứ khoản 1 Điều 325 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất. Mặc dù ông B và bà H không thế chấp tài sản trên đất nhưng theo qui định trên thì khi xử lý tài sản thế chấp phải xử lý luôn tài sản trên đất. Vì vậy cần buộc bà H, ông S, bà H1 phải cùng có trách nhiệm liên đới giao toàn bộ tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho cơ quan có thẩm quyền phát mãi để thu hồi nợ nếu bà H, ông Sang, bà H1 không thanh toán nợ cho Ngân hàng khoản nợ trên.

* Đối với phần đất hiện gia đình ông H đang sử dụng diện tích 5.688,9m² nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của ông B mà Ngân hàng yêu cầu phát mãi. Qua thẩm định thì hiện tại trên phần đất ông H có xây dựng một căn nhà có kết cấu: Mái Tol, vách lá, nền đất, cột gỗ, vách trước xây bằng tường vách sau lá có chiều ngang 07m, dài 17m. Ngoài ra trên phần đất có trồng một số cây gồm: Cây Đước 20 cây, tre 04 bụi, 02 cây Cau, 01 cây Me.

Xét thấy, căn cứ vào án lệ số 11/2017/AL của Hội đồng thẩm phán TAND Tối Cao thì khi giải quyết các tranh chấp có liên quan đến hợp đồng thế chấp QSDĐ mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp thì dành quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng cho chủ sở hữu có nhà trên đất khi họ có nhu cầu. Vì vậy cần buộc ông H, bà K phải có trách nhiệm giao trả lại toàn bộ phần diện tích đất đang sử dụng do ông B đứng tên QSDĐ khi Ngân hàng có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thi hành án, ông H, bà K được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng phần đất có nhà trên đất nếu có nhu cầu.

* Đối với phần đất hiện ông N đang cho ông L và bà Thu thuê sử dụng diện tích 16.138m² nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của ông B mà Ngân hàng yêu cầu phát mãi. Qua thẩm định thì hiện tại trên phần đất này ông L bà T có cất 02 chòi để nuôi tôm có kết cấu nền đất, cột gỗ, vách lá có chiều ngang mỗi chòi là 03m, dài 02m. Vì vậy cần buộc ông N, ông L, bà T phải có trách nhiệm di dời tài sản trên đất là 02 chòi lá để giao trả lại toàn bộ phần diện tích đất đang sử dụng do ông B đứng tên QSDĐ khi Ngân hàng có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thi hành án.

[24] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng chi phí lần 1 là 3.339.936 đ (theo yêu cầu của ông M), lần 2, lần 3 (theo yêu cầu của Ngân hàng) là 1.400.000 đ. Do yêu cầu khởi kiện của ông M được chấp nhận nên ông T và bà Phiêng phải chịu số tiền chi phí thẩm định giá là 3.339.936đ. Do yêu cầu độc lập của ngân hàng đối với bà H và ông S, bà H1 được chấp nhận, nên bà H, ông S, bà H1, ông H, ông T phải liên đới phải chịu 1.400.000 đ theo quy định tại khoản 1

Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do ông M đã nộp tạm ứng số tiền 3.339.936đ và ngân hàng đã nộp tạm ứng số tiền 1.400.000 đ. Nên ông T, bà P có nghĩa vụ nộp để hoàn trả cho ông M số tiền 3.339.936đ. Bà H, ông S, bà H1, ông T, ông H phải nộp để hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền là 1.400.000đ. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[25] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông M được chấp nhận nên ông T và bà P phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đ. Do yêu cầu phản tố của ông T bị đình chỉ theo điểm đ khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự nên ông T được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ. Do yêu cầu độc lập của ông H và ông Đ bị đình chỉ theo điểm c, khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự nên số tiền ông H và ông Đ được sung vào công quỹ nhà nước. Do yêu cầu độc lập của Ngân hàng A được chấp nhận do đó bà H, ông Sang, bà H1 phải chịu án phí có giá ngạch là 29.759.162đ. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không phải chịu án phí sơ thẩm.

[26] Về chi phí trưng cầu giám định: Do yêu cầu của ông M được chấp nhận nên ông T và bà P phải chịu số tiền chi phí giám định 3.860.000đ. Do ông M đã nộp tạm ứng số tiền trên do đó ông T và bà P phải nộp để hoàn trả lại cho ông M.

[27] Đối với ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án là đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn phần đất theo số đo thực tế là 14.457,1m², chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng n chi nhánh T, buộc bà H, ông S, bà H1 phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho Ngân hàng số tiền vốn và lãi là 643.979.060đ. Hủy một phần của hợp đồng thế chấp QSDĐ đối với phần diện tích ông B đã chuyển nhượng cho các hộ bà T diện tích 7.120,8m², hộ ông Đ diện tích 14.876,8m², hộ ông Canh diện tích 1.455,7m² tọa lạc tại các thửa số 672, 673, 675, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Công nhận một phần của hợp đồng thế chấp nêu trên đối với diện tích đã thế chấp diện tích là 22.906,9m² hiện các hộ ông N, ông H, bà H đang sử dụng. Đình chỉ các yêu cầu độc lập của ông Dương Văn H, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn Đ, ông Trần Minh N. Như đã phân tích ở trên xét thấy đề nghị của đại diện viện kiểm sát là có căn cứ nên HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Khoản 9 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157, ; Điều 158; Khoản 1 Điều 165; Điều 271; khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Khoản 1 Điều 244, Khoản 1 Điều 273; Điều 278 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.
- Khoản 1 Điều 325 Bộ luật dân sự năm 2015.
- Khoản 5 Điều 466, khoản 2 Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật Các Tổ chức tín dụng năm 2010.

- Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn M.

- Buộc bị đơn ông Hồ Văn T và bà Nguyễn Thị P phải có trách nhiệm hoàn trả lại phần đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 14.457,1m², tọa lạc tại các thửa đất số 875; 676; 669, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do ông Hứa Văn B đứng tên một phần trong giấy chứng nhận QSDĐ, (phần đất ông B đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ tọa lạc tại thửa 675 diện tích 7.848,4m², hai phần còn lại tại Thửa 676 có diện tích 2.030,7m² và thửa 669 có diện tích 4.578m² ông B chưa được cấp giấy), có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp với phần đất của Hồ Văn T đang sử dụng có số đo 294m.

+ Hướng Tây giáp với đất của ông Hứa Văn B có số đo 291,5m.

+ Hướng Nam giáp với rạch cũ 58,5m;

+ Hướng Bắc giáp với kênh 37m.

- Về cây trồng trên đất: Ông T và bà Phiêng có trách nhiệm giao lại cho ông M phần cây gồm: 05 cây dừa loại A và 01 cây me loại A.

2/ Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hồ Văn T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng phần đất một phần của thửa số 675, tờ bản đồ số 01, hiện ông T đang sử dụng theo đo đạc thực tế là 6.776,9m², tọa tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng mà trước đây ông T đã nhận chuyển nhượng của ông T1, sau này nếu có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

3/ Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng n chi nhánh T, Sóc Trăng.

- Buộc bà Lâm Thị H và Hứa Văn S, bà Hứa Thị H phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho Ngân hàng n chi nhánh T, Sóc Trăng số tiền vốn và lãi tổng cộng là 643.979.060 (*Sáu trăm bốn mươi ba triệu chín trăm bảy mươi chín ngàn không trăm sáu mươi đồng*). (Trong này vốn là 205.500.000đ, lãi là 438.497.060đ).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm bà Lâm Thị H và Hứa Văn S, bà Hứa Thị H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất quá hạn mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số LAV 2011 01451/HĐTD, ngày 18/5/2011 cho đến khi cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

- ***Về xử lý tài sản thế chấp:*** Chấp nhận một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng N, cụ thể các thửa đất như sau:

* Chấp nhận một phần yêu cầu bán phát mãi tài sản thế chấp là thửa số 565, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.080m², H do bà Lâm Thị H đang sử dụng. Buộc bà Lâm Thị H, ông Hứa Văn S, bà Hứa Thị H phải cùng có trách nhiệm liên đới giao toàn bộ tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho cơ

quan có thẩm quyền phát mãi để thu hồi nợ nếu bà H, ông Sang, bà Hiếu không thanh toán nợ cho Ngân hàng khoản nợ trên.

* Chấp nhận một phần đối với yêu cầu bán phát mãi tài sản thế chấp là một phần thửa đất số 675, diện tích 5.688,9m², H do ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị K đang sử dụng, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp rạch có số đo 56,28m.
- Hướng tây giáp đất ông C đang sử dụng có số đo 74,99m.
- Hướng nam giáp rạch số đo 85,91m.
- Hướng bắc giáp đất ông Sáu P có số đo 88,52m.

Buộc ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị K trách nhiệm di dời tài sản trên đất gồm 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu: Mái Tol, vách lá, nền đất, cột gỗ, vách trước xây bằng tường vách sau lá có chiều ngang 07m, dài 17m. Và số cây trồng trên đất gồm: Cây Đước 20 cây, tre 04 bụi, 02 cây Cau, 01 cây Me để giao trả lại toàn bộ phần diện tích đất đang sử dụng do ông B đứng tên QSDĐ khi Ngân hàng có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thi hành án. Chủ sở hữu có nhà trên đất (Ông H, bà K) được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu chủ sở hữu có nhu cầu

* Chấp nhận một phần đối với yêu cầu bán phát mãi tài sản thế chấp là một phần thửa số 675, tờ bản đồ số 01, diện tích 16.138m², hiện do ông Trần Minh N ông Nguyễn Văn L và bà Quách Thị T đang sử dụng, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng diện tích: 16.138m² có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Hồ Văn T đang sử dụng có số đo 126,06m.
- Hướng tây giáp rạch lá và giáp đất ông Đ có số đo 133,7m.
- Hướng nam giáp rạch lá và ông Đ có số đo 123,79m.
- Hướng bắc giáp đất ông N đang sử dụng có số đo 125,18m.

Buộc ông Trần Minh N, ông Nguyễn Văn L, bà Quách Thị T trách nhiệm di dời tài sản trên đất là 02 chòi lá để giao trả lại toàn bộ phần diện tích đất đang sử dụng do ông B đứng tên QSDĐ khi Ngân hàng có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thi hành án.

Vì vậy, khi bà H, ông S và bà H1 thanh toán không đủ hoặc không thanh toán tiền vốn và tiền lãi trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự tiến hành bán phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 16374/HĐTC, ngày 23/3/2010 đã ký kết giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Thạnh Phú, Sóc Trăng với ông Hứa Văn B và bà Lâm Thị H đối với một phần thửa đất số 675, diện tích 5.688,9m²(hiện do ông H đang sử dụng); Một phần thửa số 675, diện tích 16.138m², (hiện ông N đang cho ông L và bà T thuê); Thửa 565 diện tích 1.080m², (hiện do bà H đang sử dụng), cả ba phần đất trên có diện tích là 22.906,0m², nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tổng diện tích là 58.165m², đất tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 664645 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 13/3/1998 cho hộ ông Hứa Văn B.

*** Không chấp nhận đối với yêu cầu xử lý phát mãi tài sản thế chấp của Ngân hàng A đối với các phần đất sau:**

- Thừa đất số 672, thửa 673, tổng diện tích $14.876,8m^2$, H ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Hồng D và bà Trần Ngọc Thu đang sử dụng, có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Nguyễn Hồng D có số đo 120,3m.
- Hướng tây giáp đất ông Canh đang sử dụng có số đo 95,37m.
- Hướng nam giáp đất ông T đang sử dụng có số đo 135,38m.
- Hướng bắc giáp đất kinh thủy lợi có số đo 141,44m.

+ Thừa đất số 672, diện tích $1.455,7m^2$, H ông Đoàn Văn C đang sử dụng có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Nguyễn đang sử dụng có số đo 95,37m.
- Hướng tây giáp rạch có số đo 97,5m.
- Hướng nam giáp rạch có số đo 10,7m.
- Hướng bắc giáp đất ông T có số đo 7,7m.

+ Một phần thửa đất số 675, diện tích $7.120,8m^2$, H bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị Thơ, bà Nguyễn Thị C đang sử dụng có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Dương Văn H đang sử dụng có số đo 74,99m.
- Hướng tây giáp đất ông T đang sử dụng có số đo 142,25m.
- Hướng nam giáp rạch có số đo 87,38m.
- Hướng bắc giáp đất ông Sáu Phê và kinh có số đo 65,94m.

+ Một phần thửa đất số 675, diện tích $6.776,9m^2$, H ông Hồ Văn T và bà Nguyễn Thị P đang sử dụng, có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp phần đất bà Thơ đang sử dụng có số đo 142,25m.
- Hướng tây giáp đất đang tranh chấp có số đo 140,18m.
- Hướng nam giáp rạch có số đo 46,52m.
- Hướng bắc giáp kênh có số đo 47,98m.

4/ Đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh N về việc yêu cầu gia đình ông Hứa Văn B gồm bà Lâm Thị H, ông Hứa Văn Sang, bà Hứa Thị H phải hoàn trả số tiền 545.000.000đ hoặc vàng là 11 lượng vàng 24k. Sau này nếu có yêu cầu sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

5/ Đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng phần đất 12 công tằm cây, theo số đo thực tế là $14.876,8m^2$, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Sau này ông Đ có yêu cầu sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

6/ Đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với diện tích $7.120,8m^2$, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc. Sau này bà T có yêu cầu sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

7/ Đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của ông Dương Văn H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho phần đất diện tích là $5.688,9m^2$ tại thửa 675, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

8/ An phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Hồ Văn M không phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.700.000đ theo B lai thu số 009820, ngày 11/01/2016 của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn ông Hồ Văn T và bà Nguyễn Thị P phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo B lai thu số 0005403, ngày 23/1/2019 của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Ông T đã nộp đủ án phí.

- Số tiền tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Văn Đ đã nộp là 300.000đ theo B lai thu số 0005429, ngày 18/2/2019 của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng được sung vào công quỹ Nhà nước.

- Số tiền tạm ứng án phí mà ông Dương Văn H đã nộp là 300.000đ theo B lai thu số 0005391, ngày 14/01/2019 của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng được sung vào công quỹ Nhà nước.

- Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam không phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.383.000đ theo B lai thu số 0002551, ngày 20/6/2018 của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

* Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

- Ông Hồ Văn T và bà Nguyễn Thị P phải chịu số tiền chi phí thẩm định giá là 3.339.936đ.

- Bà Lâm Thị H, ông Hứa Văn Sang, bà Hứa Thị H phải liên đới phải chịu 1.400.000 đ số tiền chi phí thẩm định.

Do ông M đã nộp tạm ứng số tiền 3.339.936đ và ngân hàng đã nộp tạm ứng số tiền 1.400.000 đ. Nên ông T, bà P có nghĩa vụ nộp để hoàn trả cho ông M số tiền 3.339.936đ. Bà H, ông S, bà H1 phải nộp để hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền là 1.400.000đ.

* Về chi phí trưng cầu giám định: Ông T và bà P phải chịu 3.860.000đ. Do ông M đã nộp tạm ứng số tiền trên do đó ông T và bà P phải nộp để hoàn trả lại cho ông M.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm.

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, 7a, và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực H theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát 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 TỌA PHIÊN TÒA**

Mai Thị Dương Hải

