TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 7** **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **06**/2025/DS-ST
Ngày: 30-7-2025
"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tài sản, thế chấp Quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Bàng

2. Ông Huỳnh Công Thân

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thúy Kiều - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 7, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Lai Thị Ngọc Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 7, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 153/2023/TLST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tài sản, thế chấp Quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 96/2025/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 83/2025/QĐST-DS ngày 09 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Anh Đặng Văn T, sinh ngày 01 tháng 01 năm 1973 (có mặt);

- Chị Nguyễn Thị Mỷ T1, sinh ngày 01 tháng 01 năm 1977 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp X, xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang (Nay là ấp X, xã Đ, tỉnh An Giang).

2. Bị đơn:

- Ông Trần Văn K, sinh ngày 01 tháng 01 năm 1958 (có mặt);

- Bà Trương Thị T2, sinh ngày 01 tháng 01 năm 1957 (vắng mặt);

- Chị Trần Thị Kim H, sinh năm 1981 (vắng mặt);

- Anh Trần Văn M, sinh ngày 20 tháng 8 năm 1986 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp X, xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang (Nay là ấp X, xã Đ, tỉnh An Giang).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 19/10/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, của nguyên đơn anh Đặng Văn T và chị Nguyễn Thị Mỷ T1 trình bày và yêu cầu như sau*:

Ngày 21/6/2022 âm lịch giữa anh chị và ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M lập hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, anh chị cho ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M tiền vay vốn gốc là 200.000.000 đồng với mức lãi suất 1%/ tháng (Tiền lãi 2.000.000 đồng/ tháng), từ khi vay đến nay ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M không trả vốn gốc và lãi cho anh chị đồng nào. Nay ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M còn nợ anh chị số tiền vốn gốc và lãi tính từ ngày 21/6/2022 âm lịch đến nay ngày 21/3/2025 âm lịch là 33 tháng là 266.000.000 đồng. Trong đó: 200.000.000 đồng tiền vốn gốc và 66.000.000 đồng tiền lãi (200.000.000 đồng x 1%/ tháng x 33 tháng), lãi phát sinh sau ngày 21 tháng 3 năm 2025 cho đến khi trả hết số tiền còn nợ nói trên;

Khi thế chấp quyền sử dụng đất thì ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M có giao cho anh chị Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DD 562828, tờ bản đồ số: 08-2022, thửa đất số: 03, diện tích: 2.652,2 mét vuông, số vào sổ cấp GCN: CS 200442, ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho anh Trần Văn M (Bản chính), khi nào ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M trả đủ số tiền nói trên cho anh chị thì anh chị trả lại cho ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nói trên.

Ngày 21/6/2022 âm lịch, anh chị và ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M, chị Trần Thị Kim H chuyển nhượng cho anh chị diện tích đất ngang 24 mét x dài 40 mét, trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 5.126,6 mét vuông với giá 600.000.000 đồng, khi đó thỏa thuận nếu ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M và chị Trần Thị Kim H phải trả lãi suất 8.000.000 đồng/ tháng (1,333%/ tháng), nếu như 10 tháng liên tiếp không trả

tiền lãi thì chuyển nhượng cho anh chị diện tích đất ngang 24 mét x dài 40 mét với số tiền vốn gốc 600.000.000 đồng. Nay ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M và chị Trần Thị Kim H còn nợ anh chị số tiền vay vốn gốc và lãi từ ngày 21/6/2022 âm lịch đến nay ngày 21/03/2025 âm lịch là 33 tháng là 863.934.000 đồng. Trong đó, là 600.000.000 đồng tiền vốn gốc và 263.934.000 đồng tiền lãi (600.000.000 đồng x 1,333%/ tháng x 33 tháng), tiếp tục trả lãi phát sinh sau ngày 21 tháng 3 năm 2025 âm lịch trên số tiền 600.000.000 đồng vốn gốc với lãi suất 1,333%/ tháng cho đến khi trả hết số tiền còn nợ nói trên.

Nay anh chị yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh chị và ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M lập ngày 21 tháng 6 năm 2022 âm lịch vô hiệu toàn bộ, buộc ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M trả lại cho anh chị số tiền vay vốn gốc và lãi từ ngày 21/6/2022 âm lịch đến nay ngày 21/6/2025 âm lịch là 36 tháng với số tiền là 259.760.000 đồng. Trong đó: 200.000.000 đồng tiền vốn gốc và 59.760.000 đồng tiền lãi (200.000.000 đồng x 0,83%/ tháng x 36 tháng), tiếp tục trả lãi phát sinh sau ngày 21 tháng 3 năm 2025 trên số tiền 200.000.000 đồng vốn gốc với lãi suất 0,83%/ tháng cho đến khi trả hết số tiền còn nợ nói trên và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh chị và ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M, chị Trần Thị Kim H lập ngày 21 tháng 6 năm 2022 âm lịch vô hiệu toàn bộ, buộc ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M trả cho anh chị số tiền vốn gốc và lãi từ ngày 21/6/2022 âm lịch cho đến nay ngày 21/6/2025 âm lịch là 36 tháng với số tiền là 779.280.000 đồng. Trong đó: 600.000.000 đồng tiền vốn gốc và 179.280.000 đồng tiền lãi (600.000.000 đồng x 0,83%/ tháng x 36 tháng), tiếp tục trả lãi phát sinh sau ngày 21 tháng 3 năm 2025 âm lịch trên số tiền 600.000.000 đồng vốn gốc với lãi suất 0,83%/ tháng cho đến khi trả hết số tiền còn nợ nói trên. Anh chị đồng ý trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DD 562828, tờ bản đồ số: 08-2022, thửa đất số: 03, diện tích: 2.652,2 mét vuông, số vào sổ cấp GCN: CS 200442, ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho anh Trần Văn M (Bản chính), khi nào ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M trả đủ số tiền nói trên cho anh chị, ngoài ra anh chị không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

** Bị đơn ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, chị Trần Thị Kim H và anh Trần Văn M*: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ cho ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, chị Trần Thị Kim H và anh Trần Văn M biết để ông, bà, anh, chị có ý kiến về việc anh Đặng Văn T và chị Nguyễn Thị

Mỷ T1 yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh chị và ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M lập ngày 21 tháng 6 năm 2022 âm lịch, trường hợp không công nhận hợp đồng, buộc ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M trả lại cho anh chị số tiền vay vốn gốc và lãi từ ngày 21/6/2022 âm lịch cho đến khi trả hết số tiền nói trên và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh chị và ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M, chị Trần Thị Kim H lập ngày 21 tháng 6 năm 2022 âm lịch, trường hợp không công nhận hợp đồng, buộc ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M trả cho anh chị số tiền vốn gốc và lãi từ ngày 21/6/2022 âm lịch cho đến khi trả hết số tiền nói trên nhưng ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, chị Trần Thị Kim H và anh Trần Văn M không có ý kiến gì và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình nên Toà án tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

* *Tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án gồm*: Hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất lập ngày 21/6/2022 giữa anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 và ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M (Bản chính); Biên nhận mua bán đất lập ngày 21/6/2022 âm lịch giữa anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 và ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M, chị Trần Thị Kim H (Bản chính); 02 Biên bản hòa giải cơ sở ngày 16/7/2023 của ấp X (Bản chính); Đơn xin xác nhận tình trạng cư trú của người bị kiện ngày 18/8/2023 của anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 (Bản chính); 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DD 562828, tờ bản đồ số: 08-2022, thửa đất số: 03, diện tích: 2.652,2 mét vuông, số vào sổ cấp GCN: CS 200442, ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho anh Trần Văn M và số: DD 562827, tờ bản đồ số: 08-2022, thửa đất số: 09, diện tích: 5.126,6 mét vuông, số vào sổ cấp GCN: CS 200441, ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho ông Trần Văn K (Bản phô tô); Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang (Bản chính); Tờ trích đo địa chính số: TĐ 13-2025 (44, 804-08) ngày 25 tháng 02 năm 2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A, tỉnh Kiên Giang (Bản chính); Hóa đơn giá trị gia tăng số: 00000263 ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A, tỉnh Kiên Giang (Bản chính); Chứng thư định giá số: 5022/CT-BĐS/TCVA ngày 10 tháng 4 năm 2025 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ (Bản chính); Hóa đơn giá trị gia tăng số: 00000011 ngày 15 tháng 4 năm 2025 của Công ty trách nhiệm

hữu hạn Đ (Bản chính).

** Tại phiên tòa*:

Nguyên đơn anh Đặng Văn T và chị Nguyễn Thị Mỷ T1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh chị và ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M lập ngày 21 tháng 6 năm 2022 âm lịch vô hiệu toàn bộ, buộc ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M trả lại cho anh chị số tiền vay vốn gốc và lãi từ ngày 21/6/2022 âm lịch đến nay ngày 21/6/2025 âm lịch là 36 tháng với số tiền là 259.760.000 đồng. Trong đó: 200.000.000 đồng tiền vốn gốc và 59.760.000 đồng tiền lãi (200.000.000 đồng x 0,83%/ tháng x 36 tháng), tiếp tục trả lãi phát sinh sau ngày 21 tháng 3 năm 2025 trên số tiền 200.000.000 đồng vốn gốc với lãi suất 0,83%/ tháng cho đến khi trả hết số tiền còn nợ nói trên và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh chị và ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M, chị Trần Thị Kim H lập ngày 21 tháng 6 năm 2022 âm lịch vô hiệu toàn bộ, buộc ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M trả cho anh chị số tiền vốn gốc và lãi từ ngày 21/6/2022 âm lịch cho đến nay ngày 21/6/2025 âm lịch là 36 tháng với số tiền là 779.280.000 đồng. Trong đó: 600.000.000 đồng tiền vốn gốc và 179.280.000 đồng tiền lãi (600.000.000 đồng x 0,83%/ tháng x 36 tháng), tiếp tục trả lãi phát sinh sau ngày 21 tháng 3 năm 2025 âm lịch trên số tiền 600.000.000 đồng vốn gốc với lãi suất 0,83%/ tháng cho đến khi trả hết số tiền còn nợ nói trên. Khi thế chấp quyền sử dụng đất thì ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M có giao cho anh chị Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DD 562828, tờ bản đồ số: 08-2022, thửa đất số: 03, diện tích: 2.652,2 mét vuông, số vào sổ cấp GCN: CS 200442, ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho anh Trần Văn M (Bản chính), khi nào ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M trả đủ số tiền nói trên cho anh chị thì anh chị trả lại cho ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nói trên, ngoài ra anh chị không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Trần Văn K thừa nhận có chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thế chấp quyền sử dụng đất cho nguyên đơn anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 với số tiền 800.000.000 đồng vốn gốc, nay còn nợ tiền thế chấp quyền sử dụng đất vốn gốc, lãi là 259.760.000 đồng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thế chấp quyền sử dụng đất tiền vốn gốc, lãi là 779.280.000 đồng. Ông và bà

Trương Thị T2 lớn tuổi không có khả năng trả, ông xin hết tiền lãi, ngoài ra ông không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Trương Thị T2, chị Trần Thị Kim H và anh Trần Văn M vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án thực hiện đúng các trình tự thủ tục tố tụng. Nguyên đơn, bị đơn ông Trần Văn K thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M, chị Trần Thị Kim H vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do, đề nghị xét xử vắng mặt bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M và chị Trần Thị Kim H theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Xét đơn khởi kiện của nguyên đơn anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 và ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M lập ngày 21 tháng 6 năm 2022 âm lịch vô hiệu toàn bộ, buộc ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M trả lại cho anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 số tiền vay vốn gốc và tiền lãi từ 21/6/2022 âm lịch đến ngày 21/6/2025 âm lịch (Nhằm ngày 15 tháng 7 năm 2025) là 259.760.000 đồng, tiếp tục trả lãi phát sinh cho đến khi trả hết số tiền còn nợ nói trên và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 và ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M, chị Trần Thị Kim H lập ngày 21 tháng 6 năm 2022 âm lịch vô hiệu toàn bộ, buộc ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M và chị Trần Thị Kim H trả cho anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 số tiền vốn gốc và lãi từ ngày 21/6/2022 âm lịch cho đến nay ngày 21/6/2025 âm lịch (Nhằm ngày 15 tháng 7 năm 2025) là 36 tháng là 779.280.000 đồng, tiếp tục trả lãi phát sinh cho đến khi trả hết số tiền còn nợ nói trên là có căn cứ chấp nhận. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DD 562828, tờ bản đồ số: 08-2022, thửa đất số: 03, diện tích: 2.652,2 mét vuông, số vào sổ cấp GCN: CS 200442, ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho anh Trần Văn M (Bản chính) cho ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M khi trả hết số tiền nói trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trả tiền vay còn nợ. Nguyên đơn và bị đơn cư trú, đồng thời diện tích đất tranh chấp tại ấp xã N, huyện A, tỉnh Kiên Giang (Nay là xã Đ, tỉnh An Giang) nên được xác định đây là tranh chấp hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 7, tỉnh An Giang theo quy định tại khoản 3, khoản 6, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 và điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ cho ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, chị Trần Thị Kim H và anh Trần Văn M biết để ông, bà, anh, chị có ý kiến về việc anh Đặng Văn T và chị Nguyễn Thị Mỷ T1 yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 và ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M lập ngày 21 tháng 6 năm 2022 âm lịch, trường hợp không công nhận hợp đồng, buộc ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M trả lại cho anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 số tiền vay vốn gốc và lãi từ ngày 21/6/2022 âm lịch cho đến khi trả hết số tiền nói trên và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 và ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M, chị Trần Thị Kim H lập ngày 21 tháng 6 năm 2022 âm lịch, trường hợp không công nhận hợp đồng, buộc ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M, chị Trần Thị Kim H trả cho anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 số tiền vốn gốc và lãi từ ngày 21/6/2022 âm lịch cho đến khi trả hết số tiền nói trên nhưng ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, chị Trần Thị Kim H và anh Trần Văn M không có ý kiến gì và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình. Toà án tổ chức và thông báo cho các bên đương sự để tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, chị Trần Thị Kim H và anh Trần Văn M vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do. Như vậy, đây thuộc trường hợp không tiến hành hoà giải được theo quy định tại khoản 1 Điều 207 của Bộ luật tố tụng dân sự nên Toà án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung và tống đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, chị Trần Thị Kim H và anh Trần Văn M nhưng bà Trương Thị T2, chị Trần Thị Kim H và anh Trần Văn

M vẫn cố tình vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do. Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 và bị đơn ông Trần Văn K không yêu cầu hoãn phiên tòa. Vì vậy, Toà án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn bà Trương Thị T2, chị Trần Thị Kim H và anh Trần Văn M theo quy định tại khoản 2 Điều 227, điểm b khoản 1 Điều 238 và Điều 241 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án: Xét khởi kiện của nguyên đơn anh Đặng Văn T và chị Nguyễn Thị Mỷ T1 yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 và ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M lập ngày 21 tháng 6 năm 2022 âm lịch, trường hợp hợp đồng vô hiệu toàn bộ, buộc ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M trả lại cho anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 số tiền vay vốn gốc và lãi từ ngày 21/6/2022 âm lịch đến nay ngày 21/6/2025 âm lịch là 36 tháng là 259.760.000 đồng. Trong đó: 200.000.000 đồng tiền vốn gốc và 59.760.000 đồng tiền lãi (200.000.000 đồng x 0,83%/ tháng x 36 tháng), tiếp tục trả lãi phát sinh sau ngày 21 tháng 6 năm 2025 trên số tiền 200.000.000 đồng vốn gốc với lãi suất 0,83%/ tháng cho đến khi trả hết số tiền còn nợ nói trên. Đồng thời, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 và ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M, chị Trần Thị Kim H lập ngày 21 tháng 6 năm 2022 âm lịch, trường hợp hợp đồng vô hiệu toàn bộ, buộc ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M và chị Trần Thị Kim H trả cho anh Đặng Văn T và chị Nguyễn Thị Mỷ T1 số tiền vốn gốc và lãi từ ngày 21/6/2022 âm lịch cho đến nay ngày 21/6/2025 âm lịch (Nhằm ngày 15 tháng 7 năm 2025) là 36 tháng là 779.280.000 đồng. Trong đó: 600.000.000 đồng tiền vốn gốc và 179.280.000 đồng tiền lãi (600.000.000 đồng x 0,83%/ tháng x 36 tháng), tiếp tục trả lãi phát sinh cho đến khi trả hết số tiền còn nợ nói trên thì ông Trần Văn K cũng đồng ý, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M, chị Trần Thị Kim H không ý kiến yêu cầu gì. Hội đồng xét xử thấy rằng, trình bày và yêu cầu của anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 và ông Trần Văn K phù hợp các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cụ thể như sau:

Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 và ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn Minh xác L vào ngày 21 tháng 6 năm 2022 âm lịch, anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 cho ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M vay số tiền vốn gốc là 200.000.000 đồng, khi đó ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M có giao cho anh Đặng Văn T và chị Nguyễn Thị Mỷ T1 01 Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DD 562828, tờ bản đồ số: 08-2022, thửa đất số: 03, diện tích: 2.652,2 mét vuông, số vào sổ cấp GCN: CS 200442, ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho anh Trần Văn M (Bản chính), hai bên thỏa thuận lãi suất mỗi tháng 2.000.000 đồng, không trả lãi 05 tháng thì anh Trần Văn M phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho anh Đặng Văn T và chị Nguyễn Thị Mỷ T1. Thấy rằng về hình thức hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 và ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M được lập thành văn bản nhưng không lập theo mẫu quy định của pháp luật, không có đăng ký thế chấp theo quy định tại khoản 2 Điều 292 và Điều 298 của Bộ luật dân sự và Điều 4, Điều 10 của Nghị định số: 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 quy định thi hành bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Ngoài ra, anh Đặng Văn T và chị Nguyễn Thị Mỷ T1 không có đăng ký nhận thế chấp tài sản theo quy định của Nhà nước nên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 21 tháng 6 năm 2022 âm lịch giữa anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 và ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M là vô hiệu toàn bộ theo quy định tại Điều 317, Điều 408, Điều 500 của Bộ luật dân sự, khoản 1 và khoản 7 Điều 170 của Luật đất đai và điểm c khoản 2 Điều 7 và Điều 29 của Nghị định số: 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 quy định thi hành bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 và bị đơn ông Trần Văn K yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 21 tháng 6 năm 2022 âm lịch giữa anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 và ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M vô hiệu toàn bộ, buộc ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M phải trả cho anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 số tiền vay vốn gốc và lãi từ ngày 21/6/2022 âm lịch đến nay ngày 21/6/2025 âm lịch là 36 tháng là 259.760.000 đồng. Trong đó: 200.000.000 đồng tiền vốn gốc và 59.760.000 đồng tiền lãi (200.000.000 đồng x 0,83%/ tháng x 36 tháng), tiếp tục trả lãi phát sinh sau ngày 21 tháng 6 năm 2025 trên số tiền 200.000.000 đồng vốn gốc với lãi suất 0,83%/ tháng cho đến khi trả hết số tiền còn nợ nói trên, nguyên đơn anh Đặng Văn T và chị Nguyễn Thị Mỷ T1 tự nguyện của trả lại cho bị đơn ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2 và anh Trần Văn M 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DD 562828, tờ bản đồ số: 08-2022, thửa đất số: 03, diện tích: 2.652,2 mét vuông, số vào sổ cấp GCN: CS 200442, ngày 26 tháng 5 năm

2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho anh Trần Văn M (Bản chính) khi nào ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2 và anh Trần Văn M trả đủ số tiền nói trên cho anh Đặng Văn T và chị Nguyễn Thị Mỷ T1; bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M không có ý kiến yêu cầu gì. Do đó ghi nhận.

Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21 tháng 6 năm 2022 âm lịch giữa anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 và ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M, chị Trần Thị Kim H không lập theo mẫu, không có công chứng hoặc chứng thực là vi phạm về hình thức hợp đồng theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật dân sự; về nội dung không ghi thửa đất, không mô tả đặc điểm thửa đất, thời hạn sử dụng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quyền và nghĩa vụ của các bên theo quy định tại Điều 501 của Bộ luật dân sự, điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai là vi phạm về nội dung của hợp đồng. Đồng thời, diện tích đất chuyển nhượng giữa anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 và ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M, chị Trần Thị Kim H, qua đo đạc thực tế tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7, tỉnh An Giang) và Tờ trích đo địa chính số: TĐ 13-2025 (44,804-08) ngày 25 tháng 02 năm 2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A, tỉnh Kiên Giang (Nay là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh A, chi nhánh K1 liên xã A) diện tích đất 1.190,8 mét vuông, loại đất trồng lúa nước không đủ điều kiện tách thửa quy định tại Điều 157 của Luật đất đai năm 2013; Điều 210 của Luật đất đai năm 2024; Điều 56 của Nghị định số: 43/2014/ NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014; Điều 79 của Nghị định số: 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai; điểm b khoản 1 Điều 6 Quyết định số: 28/2024/QĐ-UBND ngày 09 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh K quy định cụ thể điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Kiên Giang nên không được tách thửa. Ngoài ra, diện tích đất nói trên từ khi ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M và chị Trần Thị Kim H chuyển nhượng cho anh Đặng Văn T và chị Nguyễn Thị Mỷ T1 đến nay chưa giao quyền sử dụng đất cho anh Đặng Văn T và chị Nguyễn Thị Mỷ T1 sử dụng, chưa thực hiện hai phần ba nghĩa vụ theo quy định tại Điều 129 Bộ Luật dân sự. Từ đó, yêu cầu khởi kiện của anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21 tháng 6 năm 2022 âm lịch là không có cơ sở xem xét. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 và bị đơn ông

Trần Văn K yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21 tháng 6 năm 2022 âm lịch vô hiệu toàn bộ, buộc ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M và chị Trần Thị Kim H trả cho anh Đặng Văn T và chị Nguyễn Thị Mỷ T1 số tiền vốn gốc và tiền lãi từ ngày 21/6/2022 âm lịch cho đến nay ngày 21/6/2025 âm lịch là 36 tháng là 779.280.000 đồng. Trong đó: 600.000.000 đồng tiền vốn gốc và 179.280.000 đồng tiền lãi (600.000.000 đồng x 0,83%/ tháng x 36 tháng), tiếp tục trả lãi phát sinh sau ngày 21 tháng 6 năm 2025 âm lịch trên số tiền 600.000.000 đồng vốn gốc với lãi suất 0,83%/ tháng cho đến khi trả hết số tiền còn nợ nói trên, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M và chị Trần Thị Kim H không có ý kiến yêu cầu gì. Do đó ghi nhận.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên và ghi nhận sự tự thỏa thuận của nguyên đơn anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 và bị đơn ông Trần Văn K:

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 21 tháng 6 năm 2022 âm lịch giữa anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 và ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M vô hiệu toàn bộ, buộc ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M phải trả cho anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 số tiền vay vốn gốc và lãi từ ngày 21/6/2022 âm lịch đến nay ngày 21/6/2025 âm lịch là 36 tháng là 259.760.000 đồng. Trong đó: 200.000.000 đồng tiền vốn gốc và 59.760.000 đồng tiền lãi (200.000.000 đồng x 0,83%/ tháng x 36 tháng), tiếp tục trả lãi phát sinh sau ngày 21 tháng 6 năm 2025 trên số tiền 200.000.000 đồng vốn gốc với lãi suất 0,83%/ tháng cho đến khi trả hết số tiền còn nợ nói trên.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn anh Đặng Văn T và chị Nguyễn Thị Mỷ T1 trả lại cho bị đơn ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2 và anh Trần Văn M 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DD 562828, tờ bản đồ số: 08-2022, thửa đất số: 03, diện tích: 2.652,2 mét vuông, số vào sổ cấp GCN: CS 200442, ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho anh Trần Văn M (Bản chính) khi nào ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2 và anh Trần Văn M trả đủ số tiền nói trên cho anh Đặng Văn T và chị Nguyễn Thị Mỷ T1.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21 tháng 6 năm 2022 âm lịch giữa anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 và ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M, chị Trần Thị Kim H vô hiệu toàn bộ,

buộc ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M và chị Trần Thị Kim H trả cho anh Đặng Văn T và chị Nguyễn Thị Mỷ T1 số tiền vốn gốc và tiền lãi từ ngày 21/6/2022 âm lịch cho đến nay ngày 21/6/2025 âm lịch là 36 tháng là 779.280.000 đồng. Trong đó: 600.000.000 đồng tiền vốn gốc và 179.280.000 đồng tiền lãi (600.000.000 đồng x 0,83%/ tháng x 36 tháng), tiếp tục trả lãi phát sinh sau ngày 21 tháng 6 năm 2025 âm lịch trên số tiền 600.000.000 đồng vốn gốc với lãi suất 0,83%/ tháng cho đến khi trả hết số tiền còn nợ nói trên.

[4] Về chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.353.508 đồng, nguyên đơn anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 và bị đơn ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M mỗi bên phải chịu xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.676.754 đồng, nguyên đơn anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 đã nộp xong theo Hóa đơn giá trị gia tăng số: 0000263 ngày 28/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A. Buộc bị đơn ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M hoàn trả lại số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho anh Đặng Văn T và chị Nguyễn Thị Mỷ T1 là 1.676.754 đồng khi bản án có hiệu lực pháp luật theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về chi phí định giá tài sản là 14.940.000 đồng, nguyên đơn anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 và bị đơn ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M mỗi bên phải chịu chi phí định giá tài sản là 7.470.000 đồng, nguyên đơn anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 đã nộp xong theo Hóa đơn giá trị gia tăng số: 000000011 ngày 15/4/2025 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ. Buộc bị đơn ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M và chị Trần Thị Kim H hoàn trả lại số tiền chi phí định giá tài sản cho anh Đặng Văn T và chị Nguyễn Thị Mỷ T1 là 7.470.000 đồng khi bản án có hiệu lực pháp luật theo quy định tại khoản 1 Điều 165, Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Về án phí: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nhưng ông Trần Văn K và bà Trương Thị T2 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Văn K và bà Trương Thị T2. Nguyên đơn được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 68, khoản 1, khoản 4 Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều 227, điểm b khoản 1 Điều 238, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 241, khoản 2 Điều 244, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 1, khoản 4, khoản 10 Điều 12, Điều 106, Điều 157, điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 và khoản 7 Điều 170 của Luật đất đai năm 2013; Điều 3, Điều 34, khoản 37, Điều 210 của Luật đất đai năm 2024; Điều 56 của Nghị định số: 43/2014/ NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014; Điều 4, điểm c khoản 2 Điều 7, Điều 10, Điều 29 và Điều 35 của Nghị định số: 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 quy định thi hành bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; Điều 79 của Nghị định số: 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai; điểm b khoản 1 Điều 6 Quyết định số: 28/2024/QĐ-UBND ngày 09 tháng 10 năm 2024 Ủy ban nhân dân tỉnh K;

Căn cứ vào Điều 129, Điều 132, Điều 163, Điều 164, Điều 169, khoản 2 Điều 292, Điều 298, Điều 317, Điều 408, Điều 463, Điều 466, khoản 1 Điều 468, khoản 1 Điều 470, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 của của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự tự thỏa thuận của nguyên đơn anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 và bị đơn ông Trần Văn K. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 21 tháng 6 năm 2022 âm lịch giữa anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 và ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M vô hiệu toàn bộ.

2. Buộc ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M phải trả cho anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 số tiền vay vốn gốc và lãi từ ngày 21/6/2022 âm lịch đến nay ngày 21/6/2025 âm lịch là 36 tháng là 259.760.000 đồng. Trong đó: 200.000.000 đồng tiền vốn gốc và 59.760.000 đồng tiền lãi (200.000.000 đồng x 0,83%/ tháng x 36 tháng), tiếp tục trả lãi phát sinh sau ngày 21 tháng 6 năm 2025 trên số tiền 200.000.000 đồng vốn gốc với lãi suất 0,83%/ tháng cho đến khi trả hết số tiền còn nợ nói trên.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn anh Đặng Văn T và chị Nguyễn Thị Mỷ T1 trả lại cho bị đơn ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2 và anh Trần Văn M 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DD 562828, tờ bản đồ số: 08-2022, thửa đất số: 03, diện tích: 2.652,2 mét vuông, số vào sổ cấp GCN: CS 200442, ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho anh Trần Văn M (Bản chính) khi nào ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2 và anh Trần Văn M trả đủ số tiền nói trên cho anh Đặng Văn T và chị Nguyễn Thị Mỷ T1.

4. Ghi nhận sự tự thỏa thuận của nguyên đơn anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 và bị đơn ông Trần Văn K. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21 tháng 6 năm 2022 âm lịch anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 và ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M, chị Trần Thị Kim H vô hiệu toàn bộ.

5. Buộc ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M và chị Trần Thị Kim H trả cho anh Đặng Văn T và chị Nguyễn Thị Mỷ T1 số tiền vốn gốc và tiền lãi từ ngày 21/6/2022 âm lịch cho đến nay ngày 21/6/2025 âm lịch là 36 tháng là 779.280.000 đồng. Trong đó: 600.000.000 đồng tiền vốn gốc và 179.280.000 đồng tiền lãi (600.000.000 đồng x 0,83%/ tháng x 36 tháng), tiếp tục trả lãi phát sinh sau ngày 21 tháng 6 năm 2025 âm lịch trên số tiền 600.000.000 đồng vốn gốc với lãi suất 0,83%/ tháng cho đến khi trả hết số tiền còn nợ nói trên.

6. Về chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.353.508 đồng, nguyên đơn anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 và bị đơn ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M mỗi bên phải chịu xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.676.754 đồng, nguyên đơn anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 đã nộp xong theo Hóa đơn giá trị gia tăng số: 0000263 ngày 28/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A. Buộc bị đơn ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M hoàn trả lại số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho anh Đặng Văn T và chị Nguyễn Thị Mỷ T1 là 1.676.754 đồng khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Về chi phí định giá tài sản là 14.940.000 đồng, nguyên đơn anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 và bị đơn ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M mỗi bên phải chịu chi phí định giá tài sản là 7.470.000 đồng, nguyên đơn anh Đặng Văn T, chị Nguyễn Thị Mỷ T1 đã nộp xong theo Hóa đơn giá trị gia tăng số: 000000011 ngày 15/4/2025 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ. Buộc bị đơn ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M và chị Trần

Thị Kim H hoàn trả lại số tiền chi phí định giá tài sản cho anh Đặng Văn T và chị Nguyễn Thị Mỷ T1 là 7.470.000 đồng khi bản án có hiệu lực pháp luật.

7. Về án phí: Bị đơn ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nhưng ông Trần Văn K và bà Trương Thị T2 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Văn K và bà Trương Thị T2. Buộc bị đơn anh Trần Văn M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.329.333 đồng (259.760.000 đồng x 5% : 3 người).

Bị đơn ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2, anh Trần Văn M, chị Trần Thị Kim H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nhưng ông Trần Văn K, bà Trương Thị T2 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Văn K và bà Trương Thị T2. Buộc anh Trần Văn M và chị Trần Thị Kim H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 17.585.600 đồng (779.280.000 đồng = 20.000.000 đồng + 379.280.000 đồng x 4% : 4 người x 02).

Anh Đặng Văn T và chị Nguyễn Thị Mỷ T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 20.700.000 đồng theo biên lai thu số: 0008998 ngày 03/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 7, tỉnh An Giang).

8. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày tuyên án 30/7/2025. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

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 Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND Khu vực 7, tỉnh An Giang;
- Phòng THADS Khu vực 7, tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA,VP (Kiều).

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

Trần Văn Thảo