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

Bản án số**: 109**/2025/DS-PT**.**
Ngày: 11 - 04- 2025
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cầm cố quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

Các thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Văn Dũ.

2. Ông Trần Nam Trung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thanh Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Huỳnh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 11 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 45/2025/TLPT-DS ngày 16/01/2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cầm cố quyền sử dụng đất".*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 113/2024/DS-ST, ngày 01 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 75/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 2 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H. Địa chỉ: Số B Bis N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: Công ty TNHH Đ1. Địa chỉ: Số B, Ngách D, Ngõ G Cầu G, phường Y, quận C, Thủ đô H.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1. Ông Đinh Hồng Q. Địa chỉ liên hệ: Số F P, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 15-8-2023) (vắng mặt).

2. Bà Phạm Thị Anh T. Địa chỉ liên hệ: Số B Đường M, Khóm A, Phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 15-8-2023) (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Bùi Văn H, sinh năm 1988. Địa chỉ: Ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

2. Chị Nguyễn Thị X, sinh năm 1990. Địa chỉ: Ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của các bị đơn: Anh Dương Phúc N, sinh năm 1991. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 01-11-2023) (vắng mặt).

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

1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1964. Địa chỉ: Ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2. Bà Lê Thị O, sinh năm 1962. Địa chỉ: Ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt)..

3. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1987. Địa chỉ: Ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4. Ông Dương Văn H1. Địa chỉ: Ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt)..

5. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1957. Địa chỉ: Ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

6. Ông Cao Văn B. Địa chỉ: Ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

7. Bà Nguyễn Thị L1. Địa chỉ: Ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

8. Bà Nguyễn Tường V (V1), sinh năm 1997. Địa chỉ: Ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

9. Ông Trần Anh T2, sinh năm 1994. Địa chỉ: Ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

10. Bà Nguyễn Thị Q1. Địa chỉ: Ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

11. Ông Nguyễn Quốc B1. Địa chỉ: Ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

12. Ông Nguyễn Văn S. Địa chỉ: Ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

13. Ông Nguyễn Văn T3. Địa chỉ: Ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

14. Ông Nguyễn Văn V2. Địa chỉ: Ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

15. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1984. Địa chỉ: Ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

16. Bà Trần Hồng L2. Địa chỉ: Ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

17. Ông Nguyễn Văn C. Địa chỉ: Ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

18. Bà Trần Thị Kiều T4. Địa chỉ: Ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

19. Ông Bùi Quốc K. Địa chỉ: Ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

20. Bà Lê Thị N2. Địa chỉ: Ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

21. Bà Đỗ Thị Tuyết . Địa chỉ: Ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

22. Bà Bùi Hồng P. Địa chỉ: Ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

23. Ông Nguyễn Văn S1, sinh năm 1961. Địa chỉ: Ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (H2).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H trình bày: Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H cho ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị X vay tiền theo Hợp đồng tín dụng số 52140/21MN/HĐTD, ngày 28-12-2021. Theo Khế ước nhận nợ số 52140/21MN/KUNN04 ngày 01-12-2021, số tiền vay đã được giải ngân là 1.400.000.000 đồng và theo Khế ước nhận nợ số 52140/21MN/KUNN05 ngày 02-12-2021, số tiền vay đã được giải ngân là 1.600.000.000 đồng. Thời hạn vay là 12 tháng. Lãi suất vay 11%/năm, áp dụng lãi suất cố định trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày nhận tiền vay sau đó được điều chỉnh theo quy định của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H trong từng thời kỳ. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Mục đích cho vay bổ sung vốn chăn nuôi, cho vay nông nghiệp. Đồng thời, Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H còn cấp cho ông Bùi Văn H Thẻ tín dụng 200.000.000 đồng theo Tờ trình cấp thẻ tín dụng số L220104163409037 ngày 04-01-2022. Để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán khoản vay tín dụng nêu trên, các bên đã ký kết các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ của người khác, cụ thể như sau:

1. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 42978/21MN/HĐBĐ ngày 28-12-2021 được ký giữa ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H, tài sản bảo đảm gồm có:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 379, tờ

bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 369166 do Ủy ban nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Bùi Văn H ngày 25-8-2014.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 657, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 205561 do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp cho ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X ngày 11-06-2015.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 615, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 205562 do Ủy ban nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X ngày 08-06-2015.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 658, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 205563 do Ủy ban nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X ngày 08-06-2015.

2. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ của người khác số 42979/21MN/HĐBĐ ngày 28-12-2021 được ký giữa ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị O, bà Nguyễn Thị N1 và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H, tài sản bảo đảm gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 735, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 008781 do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp cho ông Nguyễn Văn L và bà Lê Thị O ngày 06-6-2013.

3. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ của người khác số 42980/21MN/HĐBĐ ngày 28-12-2021 được ký giữa ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị O, bà Nguyễn Thị N1 và Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H, tài sản bảo đảm gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc các thửa đất số 249 và 169, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện T (nay là xã L, thị xã N), tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0455610 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã N), tỉnh Sóc Trăng cấp cho Hộ ông Nguyễn Văn L ngày 19-9-1994.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị X đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu buộc ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị X phải thanh toán ngay một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng với tổng số tiền tạm tính đến ngày 26-7-2023 là 3.391.496.837 đồng, trong đó: nợ gốc là 3.171.440.709 đồng, lãi trong hạn: 209.491.988 đồng, lãi quá hạn: 10.564.140 đồng. Đồng thời, tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số tiền nợ còn lại theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng kể từ ngày 27-7-2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Trường hợp ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị X không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để cấn trừ nghĩa vụ trả nợ của ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị X đối với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị X tại Ngân hàng thì ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị X phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

Người đại diện hợp pháp của các bị đơn ông Bùi Văn H và bà Bùi Thị X1 trình bày: Các bị đơn thừa nhận có vay tiền theo Hợp đồng tín dụng, các Khế ước nhận nợ và Tờ trình cấp thẻ tín dụng theo lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn. Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, các bị đơn đi làm ăn nơi khác không có mặt ở địa phương nên không nhận được các thông báo về nợ quá hạn và yêu cầu thanh toán nợ vay của Ngân hàng. Do đó, các bị đơn đồng ý trả dần đối với các khoản nợ gốc và yêu cầu Ngân hàng miễn, giảm phần nợ lãi. Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, các bị đơn thừa nhận đã ký kết các hợp đồng thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ như lời trình bày và yêu cầu cầu nguyên đơn. Tuy nhiên, bị đơn không đồng ý với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, yêu cầu Ngân hàng cho trả nợ dần thì bị đơn có khả năng trả hết nợ cho nguyên đơn mà không cần phải xử lý các tài sản đã thế chấp. Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ, yêu cầu tuyên bố giao dịch cố đất (cầm cố quyền sử dụng đất) xác lập ngày 26-3-2022 (âm lịch), các bị đơn thừa nhận có xác lập giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất đối với 10 công tầm cấy thuộc thửa đất số 379, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng với giá cố là 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, bị đơn đã thực hiện việc giao đất cho ông Đ canh tác đúng theo thỏa thuận. Trong quá trình thực hiện giao dịch, bị đơn không có ngăn cản việc ông Đ sử dụng phần đất đã cố, quyền lợi của ông Đ không bị ảnh hưởng gì. Thời hạn cố đất là 07 năm, chưa đến hạn chuộc nên các bị đơn không đồng ý với yêu cầu của ông Đ tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu, không đồng ý trả lại cho ông Đ số tiền 300.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị O và bà Nguyễn Thị N1 cùng có ý kiến trình bày như sau: Ông, bà có ký hợp đồng thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ cho ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X vay tiền tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H. Phần đất thế chấp tại các thửa đất số 169, 249 và 735, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Nay ông H và bà X không trả được tiền thì ông, bà yêu cầu Ngân hàng không phát mãi tài sản thế chấp mà cho gia đình được trả dần.

Tại thửa đất số 169, ông Nguyễn Văn L và bà Lê Thị O đã chuyển nhượng một phần có diện tích 4,5 công tầm cấy cho vợ chồng anh Trần Anh T2, chị Nguyễn Tường V (V1) theo "Giấy sang đất" viết tay ngày 19-4-2013 với giá chuyển nhượng là 270.000.000 đồng. Ông, bà đã nhận đủ tiền và giao đất cho anh T2, chị V canh tác từ năm 2013 cho đến nay nhưng chưa làm thủ tục đăng ký với cơ quan có thẩm quyền. Nay đối với phần đất này ông, bà đồng ý với yêu cầu độc lập của anh T2, chị V về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận cho anh T2, chị V được quyền sử dụng đất đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng có diện tích 4,5 công tầm cấy (tương đương 5.800 m^2) thuộc một phần của thửa đất số 169, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã

N, tỉnh Sóc Trăng; không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng đối với phần đất này.

Ngoài ra, tại thửa đất số 169, ông Nguyễn Văn L và bà Lê Thị O đã chuyển nhượng một phần cho ông Nguyễn Văn S1 có diện tích đo thực tế là 82 m^2 và một phần chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T1 có diện tích đo thực tế là 94,9m^2. Hai phần đất này chuyển nhượng cho ông S1 và ông T1 để làm đường dẫn nước vào đất ruộng của ông S1 (thửa 304) và đất ruộng của ông T1 (thửa 339) ở bên trong. Việc chuyển nhượng phần đường nước cho ông S1 và ông T1 đều xác lập từ năm 1990 với giá chuyển nhượng phần ông S1 là 200.000 đồng và phần ông T1 là 01 chỉ vàng 24K. Do đây chỉ là đường dẫn nước vào đất ruộng, có diện tích nhỏ và do quen biết nên không có làm giấy tờ, không đăng ký thủ tục nhưng mọi người đều biết và công nhận. Nay ông L, bà O thống nhất với yêu cầu của ông S1 và ông T1 về việc công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên; không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp đối với phần đất là 02 mương dẫn nước này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn V2 cùng có ý kiến trình bày và yêu cầu như sau: Ngày 26-3-2022 (âm lịch), ông Nguyễn Văn Đ có nhận cố đất của ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X phần đất ruộng có diện tích 10 công tầm cấy thuộc thửa đất số 379, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Theo thỏa thuận, giá cố là 300.000.000 đồng, thời hạn cố là 07 năm, nếu đến hạn mà ông H, bà X không chuộc lại đất thì ông Đ được tiếp tục canh tác đến khi nào ông H, bà X có điều kiện chuộc lại. Việc giao dịch cố đất có làm giấy cố đất viết tay ngày 26-3-2022 âm lịch. Sau đó, ông đã giao đủ tiền cố đất và nhận đất canh tác cho đến nay. Thời điểm nhận cố đất, gia đình ông không ai biết phần đất này đã được ông H, bà X thế chấp cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H. Nay Ngân hàng khởi kiện thu hồi nợ và có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nên ông Nguyễn Văn Đ có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hợp đồng cố đất ngày 26-3-2022 (âm lịch) giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X đối với phần đất ruộng có diện tích 10 công tầm cấy thuộc thửa đất số 379, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu;

- Xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, buộc ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền cố đất đã nhận là 300.000.000 đồng; ông Nguyễn Văn Đ trả lại cho ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X phần đất ruộng có diện tích 10 công tầm cấy, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 trình bày và yêu cầu như sau: Vào năm 1990, ông Nguyễn Văn T1 có mua (nhận chuyển nhượng) một phần đất của ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị O để làm đường dẫn nước từ kênh vào đất ruộng của ông ở bên trong. Phần đất theo đo đạc thực tế của Tòa án là 94,9 m^2 thuộc một phần của thửa số 169, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Giá chuyển nhượng thời điểm đó là 01 chỉ vàng 24K. Ông đã giao vàng và nhận đất, đào đường nước và sử dụng từ năm

1990 đến nay, không có tranh chấp với ai. Do diện tích đất là quá ít không thể tách quyền sử dụng được, ông L và bà O vẫn đứng tên quyền sử dụng đất. Nay ông biết được ông L, bà O có thế chấp toàn bộ thửa đất số 169 cho ông H, bà X vay tiền tại Ngân hàng và Ngân hàng có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, bao gồm cả đường dẫn nước của ông. Do đó, ông Nguyễn Văn T1 có yêu cầu độc lập, yêu cầu giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 1990 giữa ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị O đối với phần đất có diện tích 94,9 m^2, thuộc một phần của thửa đất số 169, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn B và bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Văn S1 cùng có ý kiến trình bày và yêu cầu như sau: Vào năm 1990, ông Nguyễn Văn S1 có mua (nhận chuyển nhượng) một phần đất của ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị O để làm đường dẫn nước từ kênh vào đất ruộng của ông ở bên trong. Phần đất theo đo đạc thực tế của Tòa án là 82 m^2 thuộc một phần của thửa số 169, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Giá chuyển nhượng thời điểm đó là 200.000 đồng. Ông đã giao tiền và nhận đất, đào đường nước và sử dụng từ năm 1990 đến nay, không có tranh chấp với ai. Do diện tích đất là quá ít không thể tách quyền sử dụng được, ông L và bà O vẫn đứng tên quyền sử dụng đất. Nay ông biết được ông L, bà O có thế chấp toàn bộ thửa đất số 169 cho ông H, bà X vay tiền tại Ngân hàng và Ngân hàng có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, bao gồm cả đường dẫn nước của ông. Do đó, ông Nguyễn Văn S1 có yêu cầu độc lập, yêu cầu giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 1990 giữa ông Nguyễn Văn S1 và ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị O đối với phần đất có diện tích 82 m^2, thuộc một phần của thửa đất số 169, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất thuộc quyền sử dụng của ông ở bên trong cần đường dẫn nước vào là đất ruộng thuộc thửa số 159, tờ bản đồ số 11 (nay là thửa số 304, tờ bản đồ số 14), tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Hiện này, do ông không có sức khỏe để canh tác nên cho vợ chồng ông Cao Văn B, bà Nguyễn Thị L1 thuê để canh tác.

Ý kiến của ông B, bà L1 tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn S1: Đề nghị Tòa án giải quyết khi phát mãi tài sản thế chấp theo yêu cầu của Ngân hàng thì phải chừa đường nước mà vợ chồng ông, bà đang sử dụng tại thửa đất; nếu phát mãi thì sẽ không có đường dẫn nước vào ruộng để canh tác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Anh T2, chị Nguyễn Tường V (V1) cùng có ý kiến trình bày và yêu cầu như sau: Vào ngày 19-4-2013, anh Trần Anh T2 và chị Nguyễn Tường V (V1) có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L và bà Lê Thị O phần đất có diện tích 4,5 công tầm cấy theo "Giấy sang đất" viết tay ngày 19-4-2013 với giá chuyển nhượng là 270.000.000 đồng. Việc sang đất còn có người kế cận là ông Nguyễn Văn N3, bà Nguyễn Thị T5, ông Nguyễn Văn C1 chứng kiến và có T6 ấp là ông Đoàn Văn S2 ký tên xác nhận. Anh, chị đã giao đủ tiền cho ông L, bà O và nhận đất canh tác từ năm 2013 cho đến nay nhưng chưa làm thủ tục đăng ký với cơ quan có thẩm quyền. Nay anh, chị biết được ông L, bà O có thế chấp toàn bộ thửa đất số 169 để bảo đảm

cho ông H, bà X vay tiền và Ngân hàng có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, bao gồm cả phần đất ruộng của anh, chị đã nhận chuyển nhượng. Do đó, anh Trần Anh T2 và chị Nguyễn Tường V (V1) có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-4-2013 giữa anh Trần Anh T2, chị Nguyễn Tường V và vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị O đối với phần đất có diện tích 4,5 công tầm cấy (tương đương 5.850 m^2) thuộc một phần thửa số 169, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, khi được giải thích về quyền yêu cầu xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, anh Trần Anh T2 yêu cầu nếu pháp luật không công nhận hợp đồng thì anh yêu cầu giải quyết buộc ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị O trả lại cho anh số tiền đã nhận là 270.000.000 đồng. Anh không yêu cầu ông L, bà O phải bồi thường thiệt hại nếu hợp đồng bị vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Văn T3 trình bày như sau: Về khoản nợ của ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H, các ông không có ý kiến. Về phần đất Ngân hàng yêu cầu xử lý tại thửa đất số 169, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng có giáp ranh với phần đất của các ông. Yêu cầu Tòa án xem xét nếu diện tích đất mà các ông đang sử dụng (giáp ranh thửa 169, đã chỉ ranh đo đạc) có nằm trong diện tích đất mà Ngân hàng yêu cầu phát mãi hay không. Nếu phần đất ông sử dụng thuộc phạm vi thế chấp thì ông không đồng ý phát mãi vì phần đất này ông Nguyễn Văn T3 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị O; sau đó chuyển nhượng lại một phần cho ông Nguyễn Văn S, các bên sử dụng ổn định. Ngược lại, nếu diện tích đất ông đã chỉ ranh đo đạc không nằm trong thửa đất số 169, không thuộc phạm vi Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp thì các ông không có ý kiến gì. Các ông sẽ tiếp tục thỏa thuận với ông L, bà O để đăng ký thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn H1, bà Nguyễn Thị Q1, ông Nguyễn Quốc B1, bà Trần Hồng L2, bà Trần Thị Kiều T4, ông Bùi Quốc K, bà Lê Thị N2, bà Đỗ Thị T7, bà Bùi Hồng P đã được Tòa án tống đạt, thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng. Tuy nhiên, các đương sự này không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không có ý kiến phản đối các tài liệu, chứng cứ do các đương sự khác trong vụ án cung cấp và không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào cho Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2024/DS-ST ngày 01 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định như sau: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 74, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 218, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 235, Điều 266; Điều 123, Điều 129, Điều 130, khoản 1 Điều 133, Điều 253, Điều 282, Điều 299, Điều 323, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 27, Điều 46, khoản 2 Điều 220 của Luật Đất đai; Điều 100, Điều 103 của Luật các tổ chức tín dụng; Điều 8, Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội

đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Tường V (V1) về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-4-2013 giữa anh Trần Anh T2, chị Nguyễn Tường V (V1) và vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị O đối với phần đất có diện tích 4,5 công tầm cấy (tương đương 5.850 m^2) thuộc một phần thửa số 169, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Phát triển Thành phố H.

2.1. Buộc các bị đơn ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H tổng số tiền là 4.180.246.725 đồng. Trong đó, nợ vay tín dụng gồm: Vốn gốc 3.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 313.126.573 đồng, lãi quá hạn 519.249.223 đồng; nợ thẻ tín dụng gồm: Vốn gốc 171.440.709 đồng, lãi trong hạn 110.915.164 đồng, lãi quá hạn 65.515.056 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm (ngày 02-10-2024) cho đến khi ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H, thì hàng tháng ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X phải chịu tiền lãi trong hạn và các khoản lãi quá hạn trên số vốn gốc còn nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ, Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng cá nhân kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng đã ký kết.

2.2. Trường hợp ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền còn nợ, Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ, gồm có:

(1) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 379, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 369166 do Ủy ban nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Bùi Văn H ngày 25-8-2014.

(2) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 657, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 205561 do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp cho ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X ngày 11-06-2015.

(3) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 615, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 205562 do Ủy ban nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X ngày 08-06-2015.

(4) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 658, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 205563 do Ủy ban nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X ngày 08-06-2015.

(5) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 735, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 008781 do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp cho ông Nguyễn Văn L và bà Lê Thị O ngày 06-6-2013.

(6) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 249, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện T (nay là xã L, thị xã N), tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0455610 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã N), tỉnh Sóc Trăng cấp cho Hộ ông Nguyễn Văn L ngày 19-9-1994.

(7) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc một phần thửa đất số 169, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Cụ thể, các phần đất thuộc phạm vi xử lý thế chấp gồm:

- Phần đất diện tích 5.393,6 m^2 do bà Nguyễn Thị N1 và ông Dương Văn H1 đang quản lý, sử dụng có số đo tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp đường dẫn nước của ông Nguyễn Văn T1 đang sử dụng có số đo 8,12 m + 19,45 m.

+ Hướng Tây giáp đường dẫn nước của ông Nguyễn Văn S1, hiện do ông Cao Văn B, bà Nguyễn Thị L1 đang sử dụng có số đo 8,0 m + 14,38 m.

+ Hướng Nam giáp bờ kênh thủy lợi có số đo 220,11 m.

+ Hướng Bắc giáp thửa đất số 159 (304) và 160 (339) có số đo 7,02 m + 91,79 m + 117,05 m.

(Phiếu xác nhận kết quả đo đạc thửa đất kèm theo bản án)

- Phần đất diện tích 4.235,8 m^2 do bà Nguyễn Thị Q1 và ông Nguyễn Quốc B1 đang quản lý, sử dụng có số đo tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp một phần thửa số 169 (337) và các thửa số 338, 630 có số đo 8,37 m + 24,97 m + 7,32 m + 19,42 m + 13,4 m.

+ Hướng Tây giáp bờ kênh thủy lợi có số đo 66,64 m + 5,34 m +2,35 m.

+ Hướng Nam giáp thửa 351 có số đo 7,77 m + 57,03 m .

+ Hướng Bắc giáp bờ kênh thủy lợi có số đo 59,32 m.

(Phiếu xác nhận kết quả đo đạc thửa đất kèm theo bản án)

- Phần đất diện tích 4.326,8 m^2 do chị Nguyễn Tường V (V) và anh Trần Anh T2 đang quản lý, sử dụng có số đo tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp một phần thửa số 699 do chị V, anh T2 đang quản lý, sử dụng có số đo 7,49 m + 11,62 m.

+ Hướng Tây giáp một phần thửa số 169 (335) có số đo 8,37 m + 24,97 m.

+ Hướng Nam giáp thửa 338 có số đo 168,72 m.

+ Hướng Bắc giáp bờ kênh thủy lợi có số đo 163,77 m.

(Phiếu xác nhận kết quả đo đạc thửa đất kèm theo bản án)

2.3. Khi xử lý tài sản thế chấp, trách nhiệm giao tài sản thế chấp như sau:

- Buộc các bị đơn ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V2, ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Hồng L2, ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị Kiều T4 cùng có nghĩa vụ liên đới giao lại phần đất thuộc thửa số 379, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cho Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý theo quy định.

- Buộc các bị đơn ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Hồng P, bà Đỗ Thị T7 cùng có nghĩa vụ liên đới giao lại phần đất thuộc thửa số 657, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cho Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý theo quy định.

- Buộc các bị đơn ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Quốc K, bà Lê Thị N2 cùng có nghĩa vụ liên đới giao lại phần đất thuộc các thửa số 615 và thửa số 658, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cho Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý theo quy định.

- Buộc các bị đơn ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị O, bà Nguyễn Thị N1 cùng có nghĩa vụ liên đới giao lại phần đất thuộc thửa số 249, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cho Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý theo quy định.

- Buộc các bị đơn ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị O cùng có nghĩa vụ liên đới giao lại phần đất thuộc thửa số 735, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cho Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý theo quy định.

- Buộc các bị đơn ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị O, bà Nguyễn Thị N1, ông Dương Văn H1, bà Nguyễn Thị Q1, ông Nguyễn Quốc B1, chị Nguyễn Tường V (V1), anh Trần Anh T2 cùng có nghĩa vụ liên đới giao lại các phần đất mà mình đang quản lý, sử dụng thuộc một phần thửa số 169, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (trong phạm vi xử lý tài sản thế chấp nêu trên) cho Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý theo quy định.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H về việc xử lý tài sản thế chấp đối với phần đất là lòng kênh, bờ kênh thủy lợi do Nhà nước quản lý, phần đất có diện tích 94,9 m^2 công nhận cho ông Nguyễn Văn T1 và phần đất có diện tích 82 m^2 công nhận cho ông Nguyễn Văn S1, thuộc một phần của thửa số 169, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng

(có vị trí cụ thể theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc thừa đất, kèm theo).

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ.

Tuyên bố giao dịch cố đất (cầm cố quyền sử dụng đất) giữa ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn V2 xác lập với ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X ngày 26-3-2022 là vô hiệu. Xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu như sau:

- Buộc ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền 300.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Buộc ông Nguyễn Văn V2, ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Hồng L2, ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị Kiều T4 giao trả phần đất mà ông, bà đang quản lý, sử dụng thuộc thửa số 379, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cho ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị X. Trường hợp xử lý tài sản thế chấp, buộc ông Nguyễn Văn V2, ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Hồng L2, ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị Kiều T4 có nghĩa vụ giao lại phần đất mà ông, bà đang quản lý, sử dụng thuộc thửa số 379, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cho Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý theo quy định.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1.

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị O và ông Nguyễn Văn T1. Ông Nguyễn Văn T1 được quyền sử dụng đất đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 94,9 m^2, thuộc một phần của thửa số 169, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có số đo tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp thửa 301 có số đo 19,55 m + 8,0 m.

+ Hướng Tây giáp một phần thửa số 169 (336) có số đo 8,12 m + 19,45 m;

+ Hướng Nam giáp bờ kênh thủy lợi có số đo 3,9 m;

+ Hướng Bắc giáp thửa số 339 có số đo 2,99 m.

(Phiếu xác nhận kết quả đo đạc thửa đất kèm theo bản án)

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S1.

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị O và ông Nguyễn Văn S1. Ông Nguyễn Văn S1 được quyền sử dụng đất đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 82m^2, thuộc một phần của thửa số 169, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có số đo tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp một phần thửa số 169 (336) có số đo 8,0 m + 14,38 m.

+ Hướng Tây giáp một phần thửa số 304 có số đo 6,93 m + 14,04 m.

+ Hướng Nam giáp bờ kênh thủy lợi có số đo 3,78 m;

+ Hướng Bắc giáp một phần thửa số 304 có số đo 3,92 m.

(Phiếu xác nhận kết quả đo đạc thửa đất kèm theo bản án)

7. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Anh T2 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-4-2013 giữa anh Trần Anh T2, chị Nguyễn Tường V (V1) và vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị O.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-4-2013 giữa anh Trần Anh T2, chị Nguyễn Tường V (V1) và ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị O vô hiệu một phần đối với diện tích 4.326,8 m^2 thuộc một phần thửa số 169, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu như sau:

- Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị O trả lại cho anh Trần Anh T2, chị Nguyễn Tường V (V1) số tiền 195.851.733 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Buộc anh Trần Anh T2, chị Nguyễn Tường V (V1) có nghĩa vụ giao lại phần đất có diện tích đo thực tế 4.326,8 m^2 thuộc một phần thửa số 169, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cho ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị O. Phần đất có số đo tứ cận như sau:

+ Hướng Đông một phần của thửa 169 (337) do anh T2, chị V đang quản lý, sử dụng có số đo 7,49 m + 11,62 m.

+ Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa 169 (335) có số đo 8,37 m + 24,97 m.

+ Hướng Nam giáp thửa 338 có số đo 168,72 m.

+ Hướng Bắc giáp Kênh thủy lợi có số đo 163,77 m.

(Phiếu xác nhận kết quả đo đạc thửa đất kèm theo bản án)

Trường hợp xử lý tài sản thế chấp, buộc anh Trần Anh T2, chị Nguyễn Tường V (V1) có nghĩa vụ liên đới cùng với ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị O giao lại phần đất có tứ cận nêu trên cho Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý theo quy định.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị O, anh Trần Anh T2 về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-4-2013 giữa anh Trần Anh T2, chị Nguyễn Tường V (V1) và ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị O vô hiệu một phần đối với diện tích 1.638,1 m^2 thuộc một phần thửa số 699, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc

Trăng. Anh T2, chị V (V1) tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất này và các bên phải có trách nhiệm liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đăng ký giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định. Nếu có tranh chấp phát sinh thì giải quyết bằng vụ án khác. Phần đất có số đo tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp bờ kênh thủy lợi có số đo 9,41 m.

+ Hướng Tây giáp một phần của thửa 169 (337) do anh T2, chị V đang quản lý, sử dụng có số đo 11,62 m + 7,49 m.

+ Hướng Nam giáp thửa số 338 và 629 có số đo 52,32 m + 15,88 m + 38,92 m

+ Hướng Bắc giáp bờ kênh thủy lợi có số đo 53,50 m + 62,25 m.

(Phiếu xác nhận kết quả đo đạc thửa đất kèm theo bản án)

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07 tháng 10 năm 2024, Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Với các lý do: Bản án đã tuyên chưa phù hợp với quy định của pháp luật, chưa xem xét đầy đủ tài liệu chứng cứ, chưa lấy lời khai của các bên liên quan vụ án và nhận thấy Tòa án vi phạm thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án này ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của H3.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và thay đổi kháng cáo, chỉ kháng cáo một phần bản án đối với hai phần đất đường nước có diện tích 94,9m^2 công nhận cho ông Nguyễn Văn T1 và 84m^2 công nhận cho ông Nguyễn Văn S1, yêu cầu xem xét sửa án sơ thẩm theo hướng xác định việc chuyển nhượng là không hợp pháp vì đã thế chấp toàn bộ thửa đất cho Ngân hàng, không công nhận các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Bị đơn không có ý kiến và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, từ đó đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo là đúng theo quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện nguyên đơn ông Đinh Hồng Q, bị đơn ông Bùi Văn H và người đại diện hợp pháp của bị đơn vắng mặt không lý do; những người có quyền lợi Lê Thị O, Nguyễn Thị N1, Dương Văn H1, Cao Văn B, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Tường V, Trần Anh T2, Nguyễn Thị Q1, Nguyễn Quốc B1, Nguyễn Văn S3, Nguyễn Văn T3, Trần Hồng L2, Nguyễn Văn C, Trần Thị Kiều T4, Bùi Quốc K, Lê Thị N2, Đỗ Thị T7, Bùi Hồng P vắng mặt không lý do. Xét thấy, các đương sự nêu trên đã được Tòa án triệu tập lần hai nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn thay đổi, bổ sung kháng cáo, chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với hai phần đất của ông Nguyễn Văn T1 đang quản lý sử dụng đường nước 94,9m^2 và phần đất đường nước do ông Nguyễn Văn S1 sử dụng 82m^2, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông S1 và ông T1. Xét thấy, việc thay đổi bổ sung yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn tự nguyện và không vượt quá kháng cáo ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H (gọi tắt là Ngân hàng) khởi kiện yêu cầu ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị X có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng tiền vốn vay và tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 4.180.246.725 đồng (gồm nợ vay tín dụng: 3.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 313.126.573 đồng, lãi quá hạn 519.249.223 đồng; nợ thẻ tín dụng: 171.440.709 đồng, lãi trong hạn 110.915.164 đồng, lãi quá hạn 65.515.056 đồng). Trường hợp ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền còn nợ, Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Trong đó, có thửa đất số 169, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện T (nay là ấp M, xã L, thị xã N), tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0455619 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã N), tỉnh Sóc Trăng cấp cho Hộ ông Nguyễn Văn L ngày 19-9-1994. Theo kết quả xem xét thẩm định thì thửa đất trên hiện trạng có thay đổi không giống hiện trạng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp. Theo lời thừa nhận của đại diện nguyên đơn, các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án thì trước khi giao dịch thế chấp được xác lập, mảnh đất đã bị chia cắt làm hai phần do Nhà nước đào kênh thủy lợi đi thẳng vào phần đất này. Thực tế, một phần diện tích đất tại thửa số 169 hiện nay là lòng kênh thủy lợi, diện tích còn lại gồm 02 phần là đường dẫn nước, 03 phần là đất ruộng. Phần đất đường dẫn nước hiện nay do ông Nguyễn Văn T1 quản lý, sử dụng dẫn nước vào đất ruộng liền kề có diện tích theo đo đạt thực tế là 94,9m^2; ông Nguyễn Văn S1 quản lý, sử dụng để dẫn nước vào phần đất liền kề có diện tích 84m^2. Hai đường dẫn nước này ông T1 và ông S1 trình bày đã chuyển nhượng vào năm 1990 do nhu cầu làm ruộng cần đường dẫn nước nên đã

chuyển nhượng, các ông đã giao tiền cho vợ chồng ông L và sử dụng ổn định cho đến nay. Vợ chồng ông L cũng thừa nhận có việc chuyển nhượng phần đất đường nước đã chuyển nhượng cho ông S1 và ông T1 như ông S1, ông T1 trình bày. Việc vợ chồng ông L thế chấp quyền sử dụng đất để bảo lãnh nợ các ông S1, ông T1 không hay biết vì các ông không thấy Ngân hàng thẩm định liên quan đến phần đất các ông sử dụng. Vì vậy ông Nguyễn Văn S1, Nguyễn Văn T1 có yêu cầu độc lập là yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên để các ông sử dụng và không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với phần đất các ông đang sử dụng. Cấp sơ thẩm đã giải quyết và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn S1. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc phát mãi phần đất hai đường nước đã chuyển nhượng nêu trên khi các bị đơn không trả nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng đã kháng cáo.

[5] Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đối với phần đất đường nước có diện tích 94,9m^2 do ông Nguyễn Văn T1 đang sử dụng và phần đất có diện tích 84m^2 do ông Nguyễn Văn S1 đang sử dụng thuộc một phần thửa đất số 169, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, với lý do toàn bộ thửa đất này ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị O và Nguyễn Thị N1 đã thế chấp Ngân hàng để bảo đảm nợ vay của ông Bùi Văn H và Nguyễn Thị X,

[6] Xét thấy, phần đất đường nước của ông Nguyễn Văn T1 đang sử dụng có diện tích 94,9 m^2 và phần đường nước của ông Nguyễn Văn S1, ông Cao Văn B và bà Nguyễn Thị L3 đang sử dụng có diện tích 82m^2 đều có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn L và bà Lê Thị O. Việc chuyển nhượng không có làm giấy tờ nhưng các bên đã thực hiện xong trên thực tế, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền, vàng; bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất để sử dụng công khai, liên tục. Hiện trạng sử dụng cả ông T1 và ông S1 đều đã đào đường dẫn nước vào đất ruộng của các ông ở phía trong, liền kề để canh tác ổn định nhiều năm, được những người dân xung quanh và đại diện Ban N4 xác nhận. Ngoài đường dẫn nước này thì ông S1 và ông T1 không còn đường dẫn nước nào khác thuận tiện để canh tác ruộng (lúa). Tại Điều 253 của Bộ luật Dân sự có quy định: "*Người có quyền sử dụng đất canh tác khi có nhu cầu về tưới nước, tiêu nước, có quyền yêu cầu những người sử dụng đất xung quanh để cho mình một lối dẫn nước thích hợp, thuận tiện cho việc tưới, tiêu; người được yêu cầu có nghĩa vụ đáp ứng yêu cầu đó*". Ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn S1 thỏa thuận chuyển nhượng một phần đất của ông ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị O với mục đích thực hiện quyền về tưới, tiêu nước trong canh tác đất nông nghiệp vì ông S1 và ông T1 có phần đất liền kề phía trong bị bao bọc bởi các thửa đất khác không có đường dẫn nước. Đây là một trong các quyền ưu tiên của người sử dụng đất đối với bất động sản liền kề, các bên đã thỏa thuận thực hiện là trước thời điểm đăng ký thế chấp, phù hợp với tập quán của địa phương và quy định của pháp luật về quyền đối với bất động sản liền kề. Đồng thời, diện tích các đường nước của ông T1 sử dụng 94,9 m^2 và đường nước của ông S1 sử dụng 82 m^2 là rất nhỏ so với tổng diện tích phần đất thế chấp, giá trị cũng không đáng kể.

Vị trí đường nước nằm ở hai đầu thửa đất, không làm chia cắt, ảnh hưởng đến giá trị quyền sử dụng của thửa đất và việc xử lý phát mãi 02 đường nước này sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc sử dụng đất bên trong của ông T1 và ông S1 nên cấp sơ thẩm giải quyết không vi xử lý tài sản thế chấp và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T1 và ông S1 công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai đường nước nêu trên cho ông T1 và ông S1 là hợp tình, hợp lý, phù hợp với tập quán địa phương và quy định pháp luật đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các bên và cũng phù hợp với quy định pháp luật tại khoản 2 Điều 220 của Luật đất đai và Điều 253 của Bộ luật dân sự.

[7] Ngân hàng kháng cáo yêu cầu xử lý phát mãi hai phần đất nói trên nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho việc khi Ngân hàng thế chấp quyền sử dụng đất thì ông S1, ông T1 không có sử dụng phần đường nước nêu trên hoặc ông S1, ông T1 biết việc Ngân hàng nhận thế chấp và thống nhất; cũng không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh ông T1, ông S1 không sử dụng đường cấp thoát nước này thì vẫn có đường cấp thoát nước khác để sử dụng. Nên Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn.

[8] Đề nghị của Vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tại phiên tòa về việc áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Các phần khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của đương sự không được chấp nhận và Bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm quy định khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Áp dụng khoản khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, án được tuyên lại như sau:

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 113/2024/DS-ST ngày 01 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

Áp dụng Điều 123, Điều 129, Điều 130, khoản 1 Điều 133, Điều 253, Điều 282, Điều 299, Điều 323, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 27, Điều 46, khoản 2 Điều 220 của Luật Đất đai; Điều 100, Điều 103 của Luật các tổ chức tín dụng; Điều 8, Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-

2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Tường V (V1) về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-4-2013 giữa anh Trần Anh T2, chị Nguyễn Tường V (V1) và vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị O đối với phần đất có diện tích 4,5 công tầm cấy (tương đương 5.850 m^2) thuộc một phần thửa số 169, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H.

2.1. Buộc các bị đơn ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H tổng số tiền là 4.180.246.725 đồng. Trong đó, nợ vay tín dụng gồm: Vốn gốc 3.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 313.126.573 đồng, lãi quá hạn 519.249.223 đồng; nợ thẻ tín dụng gồm: Vốn gốc 171.440.709 đồng, lãi trong hạn 110.915.164 đồng, lãi quá hạn 65.515.056 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm (ngày 02-10-2024) cho đến khi ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H, thì hàng tháng ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X phải chịu tiền lãi trong hạn và các khoản lãi quá hạn trên số vốn gốc còn nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ, Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng cá nhân kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng đã ký kết.

2.2. Trường hợp ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền còn nợ, Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ, gồm có:

(1) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 379, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 369166 do Ủy ban nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Bùi Văn H ngày 25-8-2014.

(2) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 657, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 205561 do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp cho ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X ngày 11-06-2015.

(3) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 615, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 205562 do Ủy ban nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X ngày 08-06-2015.

(4) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 658, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số BX 205563 do Ủy ban nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X ngày 08-06-2015.

(5) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 735, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 008781 do Ủy ban nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Nguyễn Văn L và bà Lê Thị O ngày 06-6-2013.

(6) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 249, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện T (nay là xã L, thị xã N), tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0455610 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã N), tỉnh Sóc Trăng cấp cho Hộ ông Nguyễn Văn L ngày 19-9-1994.

(7) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc một phần thửa đất số 169, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Cụ thể, các phần đất thuộc phạm vi xử lý thế chấp gồm:

- Phần đất diện tích 5.393,6 m^2 do bà Nguyễn Thị N1 và ông Dương Văn H1 đang quản lý, sử dụng có số đo tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp đường dẫn nước của ông Nguyễn Văn T1 đang sử dụng có số đo 8,12 m + 19,45 m.

+ Hướng Tây giáp đường dẫn nước của ông Nguyễn Văn S1, hiện do ông Cao Văn B, bà Nguyễn Thị L1 đang sử dụng có số đo 8,0 m + 14,38 m.

+ Hướng Nam giáp bờ kênh thủy lợi có số đo 220,11 m.

+ Hướng Bắc giáp thửa đất số 159 (304) và 160 (339) có số đo 7,02 m + 91,79 m + 117,05 m.

(Phiếu xác nhận kết quả đo đạc thửa đất kèm theo bản án)

- Phần đất diện tích 4.235,8 m^2 do bà Nguyễn Thị Q1 và ông Nguyễn Quốc B1 đang quản lý, sử dụng có số đo tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp một phần thửa số 169 (337) và các thửa số 338, 630 có số đo 8,37 m + 24,97 m + 7,32 m + 19,42 m + 13,4 m.

+ Hướng Tây giáp bờ kênh thủy lợi có số đo 66,64 m + 5,34 m +2,35 m.

+ Hướng Nam giáp thửa 351 có số đo 7,77 m + 57,03 m .

+ Hướng Bắc giáp bờ kênh thủy lợi có số đo 59,32 m.

(Phiếu xác nhận kết quả đo đạc thửa đất kèm theo bản án)

- Phần đất diện tích 4.326,8 m^2 do chị Nguyễn Tường V (V) và anh Trần Anh T2 đang quản lý, sử dụng có số đo tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp một phần thửa số 699 do chị V, anh T2 đang quản lý, sử dụng có số đo 7,49 m + 11,62 m.

+ Hướng Tây giáp một phần thửa số 169 (335) có số đo 8,37 m + 24,97 m.

+ Hướng Nam giáp thửa 338 có số đo 168,72 m.

+ Hướng Bắc giáp bờ kênh thủy lợi có số đo 163,77 m.

(Phiếu xác nhận kết quả đo đạc thửa đất kèm theo bản án)

2.3. Khi xử lý tài sản thế chấp, trách nhiệm giao tài sản thế chấp như sau:

- Buộc các bị đơn ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V2, ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Hồng L2, ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị Kiều T4 cùng có nghĩa vụ liên đới giao lại phần đất thuộc thửa số 379, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cho Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý theo quy định.

- Buộc các bị đơn ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Hồng P, bà Đỗ Thị T7 cùng có nghĩa vụ liên đới giao lại phần đất thuộc thửa số 657, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cho Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý theo quy định.

- Buộc các bị đơn ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Quốc K, bà Lê Thị N2 cùng có nghĩa vụ liên đới giao lại phần đất thuộc các thửa số 615 và thửa số 658, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cho Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý theo quy định.

- Buộc các bị đơn ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị O, bà Nguyễn Thị N1 cùng có nghĩa vụ liên đới giao lại phần đất thuộc thửa số 249, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cho Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý theo quy định.

- Buộc các bị đơn ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị O cùng có nghĩa vụ liên đới giao lại phần đất thuộc thửa số 735, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cho Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý theo quy định.

- Buộc các bị đơn ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị O, bà Nguyễn Thị N1, ông Dương Văn H1, bà Nguyễn Thị Q1, ông Nguyễn Quốc B1, chị Nguyễn Tường V (V1), anh Trần Anh T2 cùng có nghĩa vụ liên đới giao lại các phần đất mà mình đang quản lý, sử dụng thuộc một phần thửa số 169, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (trong phạm vi xử lý tài sản thế chấp nêu trên) cho Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý theo quy định.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H về việc xử lý tài sản thế chấp đối với phần đất là lòng kênh, bờ kênh thủy lợi do Nhà nước quản lý, phần đất có diện tích 94,9 m^2 công nhận cho ông Nguyễn Văn T1 và phần đất có diện tích 82 m^2 công nhận cho ông Nguyễn Văn S1, thuộc một phần của thửa số 169, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (có vị trí cụ thể theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc thừa đất, kèm theo).

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ.

Tuyên bố giao dịch cố đất (cầm cố quyền sử dụng đất) giữa ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn V2 xác lập với ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X ngày 26-3-2022 là vô hiệu. Xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu như sau:

- Buộc ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền 300.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Buộc ông Nguyễn Văn V2, ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Hồng L2, ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị Kiều T4 giao trả phần đất mà ông, bà đang quản lý, sử dụng thuộc thửa số 379, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cho ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị X. Trường hợp xử lý tài sản thế chấp, buộc ông Nguyễn Văn V2, ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Hồng L2, ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị Kiều T4 có nghĩa vụ giao lại phần đất mà ông, bà đang quản lý, sử dụng thuộc thửa số 379, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cho Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý theo quy định.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1.

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị O và ông Nguyễn Văn T1. Ông Nguyễn Văn T1 được quyền sử dụng đất đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 94,9 m^2, thuộc một phần của thửa số 169, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có số đo tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp thửa 301 có số đo 19,55 m + 8,0 m.

+ Hướng Tây giáp một phần thửa số 169 (336) có số đo 8,12 m + 19,45 m;

+ Hướng Nam giáp bờ kênh thủy lợi có số đo 3,9 m;

+ Hướng Bắc giáp thửa số 339 có số đo 2,99 m.

(Phiếu xác nhận kết quả đo đạc thửa đất kèm theo bản án)

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S1.

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị O và ông Nguyễn Văn S1. Ông Nguyễn Văn S1 được quyền sử dụng đất đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 82 m^2, thuộc một phần của thửa số 169, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có số đo tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp một phần thửa số 169 (336) có số đo 8,0 m + 14,38 m.

+ Hướng Tây giáp một phần thửa số 304 có số đo 6,93 m + 14,04 m.

+ Hướng Nam giáp bờ kênh thủy lợi có số đo 3,78 m;

+ Hướng Bắc giáp một phần thửa số 304 có số đo 3,92 m.

(Phiếu xác nhận kết quả đo đạc thửa đất kèm theo bản án)

7. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Anh T2 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-4-2013 giữa anh Trần Anh T2, chị Nguyễn Tường V (V1) và vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị O.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-4-2013 giữa anh Trần Anh T2, chị Nguyễn Tường V (V1) và ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị O vô hiệu một phần đối với diện tích 4.326,8 m^2 thuộc một phần thửa số 169, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu như sau:

- Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị O trả lại cho anh Trần Anh T2, chị Nguyễn Tường V (V1) số tiền 195.851.733 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Buộc anh Trần Anh T2, chị Nguyễn Tường V (V1) có nghĩa vụ giao lại phần đất có diện tích đo thực tế 4.326,8 m^2 thuộc một phần thửa số 169, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cho ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị O. Phần đất có số đo tứ cận như sau:

+ Hướng Đông một phần của thửa 169 (337) do anh T2, chị V đang quản lý, sử dụng có số đo 7,49 m + 11,62 m.

+ Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa 169 (335) có số đo 8,37 m + 24,97 m.

+ Hướng Nam giáp thửa 338 có số đo 168,72 m.

+ Hướng Bắc giáp Kênh thủy lợi có số đo 163,77 m.

(Phiếu xác nhận kết quả đo đạc thửa đất kèm theo bản án)

Trường hợp xử lý tài sản thế chấp, buộc anh Trần Anh T2, chị Nguyễn Tường V (V1) có nghĩa vụ liên đới cùng với ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị O giao lại phần đất có tứ cận nêu trên cho Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý theo quy định.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị O, anh Trần Anh T2 về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-4-2013 giữa anh Trần Anh T2, chị Nguyễn Tường V (V1) và ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị O vô hiệu một phần đối với diện tích 1.638,1 m^2 thuộc một phần thửa số 699 (337) và thửa 1054 (629) tờ bản đồ số 11 (14), tọa lạc tại ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Anh T2, chị V (V1) tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất này và các bên phải có trách nhiệm liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đăng ký giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định. Nếu có tranh chấp phát

sinh thì giải quyết bằng vụ án khác. Phần đất có số đo tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp bờ kênh thủy lợi có số đo 9,41 m.

+ Hướng Tây giáp một phần của thửa 169 (337) do anh T2, chị V đang quản lý, sử dụng có số đo 11,62 m + 7,49 m.

+ Hướng Nam giáp thửa số 338 và 629 có số đo 52,32 m + 15,88 m + 38,92 m

+ Hướng Bắc giáp bờ kênh thủy lợi có số đo 53,50 m + 62,25 m.

(Phiếu xác nhận kết quả đo đạc thửa đất kèm theo bản án)

8. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Trả lại cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H số tiền tạm ứng án phí còn lại 49.615.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011042 ngày 13-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Các bị đơn ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 127.180.247 đồng.

- Số tiền tạm ứng án phí chị Nguyễn Tường V (V1) đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005295 ngày 16-8-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng được sung vào công quỹ nhà nước.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Anh T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L và bà Lê Thị O phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 10.392.587 đồng nhưng thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp toàn bộ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S1, ông Nguyễn Văn T1 không phải chịu án phí và đã được miễn nộp tạm ứng án phí.

9. Chi phí tố tụng khác:

- Ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị X liên đới chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 24.390.136 đồng.

- Anh Trần Anh T2 và chị Nguyễn Tường V (V1) liên đới chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 4.400.000 đồng.

- Ông Nguyễn Văn L và bà Lê Thị O liên đới chịu chị phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 4.400.000 đồng.

Do nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn S đã nộp tạm ứng trước mà không phải chịu chi phí tố tụng, nên buộc những người có nghĩa vụ phải hoàn trả lại như sau:

- Buộc ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị X trả lại cho Ngân hàng TMCP

Phát triển Thành phố H 6.190.136 đồng, trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ 10.000.000 đồng, trả lại cho ông Nguyễn Văn S 8.200.000 đồng.

- Buộc anh Trần Anh T2 và chị Nguyễn Tường V (V1) trả lại cho ông Nguyễn Văn S số tiền tạm ứng chi phí 4.400.000 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Lê Thị O trả lại cho ông Nguyễn Văn S số tiền tạm ứng chi phí 4.400.000 đồng.

10. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H phải chịu 300.000 đồng, khấu từ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu số 0007237, ngày 23 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

11. Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

12.Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thị xã Ngã Năm;
- VKSND thị xã Ngã Năm;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;
- Lưu: HSVA – VP - TDS.

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

(Đã ký)

Tôn Thị Thanh Thúy