TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN VỊ THỦY** **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 18/2024/DS-ST
Ngày: 08 - 4 - 2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ, tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VỊ THỦY, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Hùng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đông Hà.

2. Bà Nguyễn Thị Tua.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Điền - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Phương - Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 63/2020/TLST - DS ngày 12 tháng 02 năm 2020 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2024/QĐXXST-DS, ngày 21 tháng 02 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên toà số 42/2024/QĐST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1979 và bà Đặng Thị Bé T, sinh năm 1978; cùng cư trú: ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang;

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Lê Văn Đ: Bà Đặng Thị Bé T; nơi cư trú: ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (Có mặt);

Theo Văn bản uỷ quyền ngày 04 tháng 01 năm 2024.

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng N3 (A2); địa chỉ: Số B, đường L, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc K - Chủ tịch Hội đồng thành viên A2.

Người đại diện theo uỷ quyền:

+ Ông Nguyễn Thanh H - Giám đốc Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang (Vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Thành A - Phó Giám đốc A2 Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang; địa chỉ: Số A, đường N, ấp C, thị trấn N, huyện V, tỉnh Hậu Giang (Có mặt).

(Theo văn bản uỷ quyền số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/6/2014 của Chủ tịch Hội đồng thành viên A2; Văn bản uỷ quyền số 168/GUQ-NHNo.VT-KHKD ngày 31/3/2023 của Giám đốc A2 - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang);

- *Bị đơn*: 1. Bà Bùi Thị H1, sinh năm 1951 (Vắng mặt);

2. Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1973 (Có mặt);

Cùng cư trú: ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

3. Anh Nguyễn Hoàng A1, sinh năm 1968 (Có mặt);

4. Chị Nguyễn Thị C, sinh năm 1965 (Vắng mặt);

Cùng cư trú: ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền của chị Nguyễn Thị C: Anh Nguyễn Hoàng A1; nơi cư trú: ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (Theo văn bản uỷ quyền ngày 18/02/2020; Có mặt);

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Bùi Thị H1 và anh Nguyễn Văn N): Anh Nguyễn Hoàng A1; nơi cư trú: ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (Theo văn bản uỷ quyền ngày 18/02/2020; Có mặt);

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

1. Anh Nguyễn Văn G (Vắng mặt);

2. Ông Bùi Quốc H2 (Bùi Văn H3), sinh năm 1975 (Có mặt);

3. Bà Bùi Thị Tuyết H4, sinh năm 1973 (Vắng mặt);

4. Chị Đường Tiểu L, sinh năm 1997 (Vắng mặt);

5. Chị Đường Tiểu N1, sinh năm 2001 (Vắng mặt);

6. Anh Nguyễn Quang S, sinh năm 2003 (Vắng mặt).

7. Bà Nguyễn Thị D (Vắng mặt);

8. Bùi Thị Tuyết M (Vắng mặt);

9. Bà Bùi Thị P (Vắng mặt);

10. Bà Tăng Thị M1, sinh năm 1978 (Vắng mặt);

11. Anh Bùi Quốc T1, sinh năm 2004 (Vắng mặt);

12. Anh Bùi Quốc B, sinh năm 2006 (Vắng mặt);

Cùng cư trú: Ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

13. Ông Bùi Văn C1, sinh năm 1956 (Vắng mặt);

14. Anh Lê Hải Đ1, sinh năm 2001 (Vắng mặt);

15. Anh Lê Hải Â, sinh năm 2005 (Vắng mặt);

Người đại diện theo uỷ quyền của Lê Hải Đ1, Lê Hải Â: Bà Đặng Thị Bé T; cùng cư trú: Ấp B, xã V, huyện V - Hậu Giang (Có mặt).

16. Ông Bùi Văn T2, sinh năm 1965; nơi cư trú: Ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (Vắng mặt);

17. Bà Bùi Thị Tuyết M2; nơi cư trú: Ấp D, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (nơi làm việc: Cục Thuế tỉnh H, Vắng mặt);

18. Bà Bùi Thị H5, sinh năm 1940 (Đã chết): Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H5 (em và con bà H5) gồm: Bà Bùi Thị H1; anh Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Văn G và chị Nguyễn Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 20/01/2020, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn ông Lê Văn Đ và bà Đặng Thị Bé T trình bày: Vào ngày 01/9/2005 giữa nguyên đơn với bị đơn là bà Bùi Thị H1 và anh Nguyễn Văn N có thoả thuận một hợp đồng cố đất, diện tích 02 công tầm 3 mét đất ruộng, với giá thoả thuận 20 chỉ vàng 24k loại 4 số 9, thời hạn cố là 02 năm; đến ngày 29/9/2006, bà Bùi Thị H1 tiếp tục cố thêm cho nguyên đơn 01 công tầm 3 mét đất ruộng với số tiền 80.000.000đ, thời hạn cố 01 năm, tổng cộng hai lần cố là 03 công tầm 3 mét đất ruộng, tại thửa 447, toạ lạc tại ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang. Đến ngày 04/7/2016, bà Bùi Thị H1 và anh Nguyễn Văn N (cháu bà H1) lập "Tờ sang đất ruộng vĩnh viễn" để chuyển nhượng cho ông Đ, bà Bé T với giá thoả thuận là 225.000.000đ; bà H1 hứa sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sang tên nhưng không thực hiện. Do các bị đơn vi phạm thoả thuận nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc các bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng theo tờ sang đất ruộng ngày 04/7/2016, tại thửa 447, toạ lạc tại ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/11/2023, ông Đ với bà B1 T thừa nhận giá chuyển nhượng được quy đổi từ vàng ra tiền tổng cộng là 225.000.000đ, đã

trả cho bà H1 được tổng cộng 185.000.000đ, còn lại 40.000.000đ thoả thuận tách bằng khoán xong mới giao. Tại phiên toà nguyên đơn đề nghị, trường hợp Toà án huỷ hợp đồng thì yêu cầu giải quyết theo pháp luật.

Trong đơn khởi kiện ngày 12/12/2019, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn Ngân hàng N3 ("sau đây viết tắt là A2 hoặc Ngân hàng", do ông Nguyễn Thành A đại diện) *trình bày*: Vào ngày 02/02/2015, giữa A2 - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang với bị đơn là anh Nguyễn Hoàng A1 có ký kết một hợp đồng tín dụng số 7003-LAV-201500336; theo thoả thuận A2 cho anh Nguyễn Hoàng A1 vay số tiền 350.000.000đ để kinh doanh lúa gạo, lãi suất cho vay thoả thuận 7%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay, trả lãi phân kỳ 03 tháng, thời hạn thanh toán là ngày 05/02/2016. Để đảm bảo khoản vay, anh Nguyễn Hoàng A1 và chị Nguyễn Thị C thế chấp quyền sử dụng đất số H283452-000052, do Ủy ban nhân dân huyện V (cũ) cấp ngày 06/6/1996, diện tích 12.872m^2, toạ lạc tại ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang, do bà Bùi Thị H1 đứng tên. Do các bị đơn vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng nên A2 khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc các bị đơn trả cho A2 số tiền nợ gốc chưa thanh toán 323.000.000đ và lãi suất trong hạn và quá hạn theo Hợp đồng tín dụng số 7003-LAV-201500336 cho đến khi hoàn tất khoản nợ vay; trường hợp anh Nguyễn Hoàng A1 và chị Nguyễn Thị C không trả được nợ thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 7003-LCP-201101156.

Tại văn bản ngày 18/02/2020, và tại phiên toà bị đơn anh Nguyễn Hoàng A1 (không có yêu cầu phản tố) trình bày: Anh Nguyễn Hoàng A1 với chị Nguyễn Thị C là vợ chồng. Vào năm 2015, do cần vốn làm ăn nên có vay của A2 - Chi nhánh huyện V số tiền là 350.000.000đ, lãi suất vay thoả thuận 7%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay, mục đích vay để kinh doanh lúa gạo, thời hạn vay 12 tháng; việc vay có thế chấp quyền sử dụng đất của bà Bùi Thị H1 (mẹ vợ); trong quá trình vay có trả gốc và lãi cho A2 nhưng không rõ là bao nhiêu; do làm ăn thất bại nên không trả nợ đúng hạn được. Nay A2 yêu cầu trả số tiền còn lại thì anh Hoàng A1 thống nhất, nhưng đề nghị được trả dần vì hoàn cảnh khó khăn. Tại phiên toà anh Hoàng A1 tự nguyện trả nợ vốn lãi theo yêu cầu của Ngân hàng.

Bị đơn chị Nguyễn Thị C (vợ anh Nguyễn Hoàng A1): Quá trình thu thập chứng cứ đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt, không lý do, cũng không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại văn bản ngày 18/02/2020, ngày 21/7/2020 và ngày 16/01/2024 bị đơn bà Bùi Thị H1 (không có yêu cầu phản tố) trình bày: Cha bà tên Bùi Văn N2 và mẹ tên Nguyễn Thị K1 (cha mẹ đều đã chết), cha mẹ bà không ai có con nuôi và

con riêng, chỉ có bà H1 với bà H5 (đã chết), anh em ruột của cha mẹ cũng không còn ai, chỉ còn bà H1 là con út trong gia đình.

Trước đây bà H1 và cháu tên Nguyễn Văn N có ký tên vào "Tờ sang đất ruộng vĩnh viễn" ngày 04/7/2016 để chuyển nhượng đất cho Lê Văn Đ và Đặng Thị Bé T diện tích gần 03 công tầm lớn đất ruộng (không biết diện tích chính xác), tại ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang với giá thoả thuận 75.000.000đ/công tầm lớn, hiện ông Đ với bà Bé T còn nợ 60.000.000đ hẹn khi nào làm thủ tục sang tên xong sẽ trả đủ tiền; từ khi chuyển nhượng cho đến nay thì ông Đ với bà B1 T sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng. Do đó, bà H1 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng;

Bà H1 là dì ruột chị Nguyễn Thị C, bà H1 thừa nhận có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với A2 để đảm bảo khoản vay của Nguyễn Hoàng A1 và Nguyễn Thị C, việc ký kết hợp đồng thế chấp là sự tự nguyện của bà H1, đất thế chấp là của chung gia đình gồm: Bùi Thị H5 (chị, đã chết), Nguyễn Văn N (cháu), Nguyễn Quang S (con N). Đề nghị A2 cho Hoàng A1 và C trả dần để giữ lại đất đã thế chấp; trường hợp Hoàng A1 và C không trả nợ thì bà H1 đồng ý xử lý tài sản thế chấp nhưng yêu cầu không xử lý căn nhà trên thửa 491.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/11/2023 bị đơn anh Nguyễn Văn N (không có yêu cầu phản tố) trình bày: Anh Nguyễn Văn N là con ông Nguyễn Văn T3, mẹ tên Bùi Thị H5 (cha mẹ đều đã chết), anh N sống với mẹ là Bùi Thị H5 và bà Bùi Thị H1 (dì ruột), phần đất anh N đang ở (có cất nhà) có nguồn gốc cha mẹ để lại, không đăng ký kê khai, cũng không có giấy tờ gì về quyền sử dụng đất; anh N biết phần đất này bà H1 thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện N3 để đảm bảo khoản vay của Nguyễn Hoàng A1 và Nguyễn Thị C.

Cha mẹ anh Ngọc s được 03 anh em gồm: Tôi (Nguyễn Văn N), Nguyễn Thị C và Nguyễn Văn G. Lúc cha mẹ còn sống thì anh N sống chung với cha mẹ trên phần đất hiện nay, sau khi cha mẹ chết thì anh N tiếp tục sống trên phần đất đó cho đến nay, cùng với vợ tên Nguyễn Thị D và con tên Nguyễn Quang S (sinh năm 2004), vợ con anh N sống bên chợ, chỉ đi về không ở liên tục. Đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho trả dần khoản vay của ông Hoàng A1 với bà C.

Tại văn bản ngày 21/7/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H5 (đã chết, không có yêu cầu độc lập) trình bày: Bà H5 là chị ruột bà Bùi Thị H1, Nguyễn Hoàng A1 là con rể. Nguồn gốc phần đất thế chấp cho A2 là do cha bà H5 để lại cho bà H5 với bà H1; việc Hoàng A1 thế chấp quyền sử dụng đất cho A2 thì bà không biết, nhưng bà thống nhất việc thế chấp; trường

hợp Hoàng A1 không trả được nợ thì bà H1 và N ai có khả năng trả thì trả, không có khả năng trả nợ đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với phần đất bà H1 và N chuyển nhượng cho ông Đ với bà B1 T thì bà H5 có biết nhưng không nhớ thời gian chuyển nhượng; bà H5 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Trên phần đất thế chấp cha bà có cho ông Bùi Quốc H2 một phần đất giáp lộ (kế bên nhà bà H5), hiện ông H2 và chị ông H2 là Bùi Thị Tuyết H4 cất nhà ở, phần cha bà H5 đã cho ông H2 thì bà H5 thống nhất.

Tại văn bản ngày 21/7/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn G (không có yêu cầu độc lập) trình bày: Anh G là em ruột anh Nguyễn Văn N. Nguồn gốc phần đất tranh chấp giữa anh Lê Văn Đ và chị Đặng Thị Bé T với bà Bùi Thị H1 và anh Nguyễn Văn N là của bà Bùi Thị H1. Trước đây, bà H1 có cho anh G 01 công ruộng trong phần đang tranh chấp, do bà H1 có hoàn cảnh khó khăn nên anh G đã trả lại cho bà H1; sau đó, bà H1 chuyển nhượng cho anh Đ và chị Bé T (không nhớ thời gian), anh G thừa nhận có ký tên vào "Tờ sang đất ruộng vĩnh viễn" ngày 04/7/2016, không nhớ diện tích và số tiền chuyển nhượng; còn việc cố đất giữa hai bên thì anh G không biết. Do đó, anh G không có ý kiến gì về tranh chấp giữa anh Lê Văn Đ và chị Đặng Thị Bé T với bà Bùi Thị H1 và anh Nguyễn Văn N. Phần đất thế chấp cho A2 thì anh G cũng không có ý kiến gì về việc thế chấp. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định.

Tại văn bản ngày 10/11/2023 và ngày 15/11/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn H3 (Bùi Quốc H2, không có yêu cầu độc lập) trình bày: Ông H2 là con cụ Bùi Văn M3, mẹ là cụ Lý Thị Đ2; ông M3 là anh ruột bà Bùi Thị H1 và bà Bùi Thị H5, cha mẹ ông H2 đều đã chết. Phần đất ông H2 đang quản lý, sử dụng là do cha mẹ để lại, nhưng không có giấy tờ gì, cũng không có đi đăng ký, kê khai theo quy định. Hiện nay ông H2 đang sinh sống trên phần đất mà bà H1 thế chấp cho Ngân hàng.

Cha mẹ ông H2 sinh được các anh chị em gồm: Bùi Văn C1, Bùi Thị P, Bùi Văn G1 (chết năm 2022), Bùi Văn T2, Bùi Thị Tuyết H4 và Bùi Thị Tuyết M2. Vợ con ông H2 đang sinh sống trên phần đất thế chấp gồm: Tăng Thị M1 (vợ), Bùi Quốc T1 (con), Bùi Quốc B (con) và Bùi Thị Tường L1, sinh năm 2014 (con).

Chị ông H2 là bà Bùi Thị Tuyết H4 đã cất nhà và đang sinh sống trên phần đất bà H1 thế chấp cho A2 (nhà cặp nhà ông H2); con của chị Tuyết H4 gồm: Đường T và Đường T.

Ngoài những người đang sinh sống trên đất ông H2 đã nêu tên ở trên thì không còn ai khác sinh sống trên phần đất đã thế chấp. Ông H2 đề nghị được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất này với lý do nhà đất do cha mẹ để lại.

Tại văn bản ngày 16/01/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Tuyết H4 (không có yêu cầu độc lập) trình bày: Chị H4 là con cụ Bùi Văn M3 mẹ là cụ Lý Thị Đ2, cha bà H4 là anh ruột của bà Bùi Thị H5 (đã chết) và bà Bùi Thị H1; lúc cha mẹ còn sống thì sống chung với Bùi Văn H3 (do H3 là con út); cha mẹ chết có để lại nhà đất cho ông H3 và cho bà H4, còn đất đã có giấy tờ gì hay chưa thì bà H4 không biết, việc bà H4 sinh sống trên đất thì cũng không có giấy tờ gì. Hiện nay bà H4 đang sinh sống trên đất do cha mẹ để lại cùng với 02 con là Đường T và Đường T. Đối với nhà, đất do cha mẹ để lại cho ông Bùi Văn H3 thì bà H4 không có ý kiến, yêu cầu gì; còn việc đất thế chấp vay Ngân hàng bà H4 đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Tại văn bản ngày 16/01/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn T2 (không có yêu cầu độc lập) trình bày: Ông T2 là con cụ Bùi Văn M3 và cụ Lý Thị Đ2; cha ông T2 là anh ruột bà Bùi Thị H1 và bà Bùi Thị H5 (đã chết); lúc cha mẹ còn sống có để lại nhà và đất cho Bùi Văn H3 (H3 con út và sống chung với cha mẹ), việc cha mẹ để lại nhà đất có giấy tờ gì hay chưa có thì ông T2 không biết, vì ông T2 có gia đình ra ở riêng từ mấy chục năm nay. Phần đất mà cha mẹ ông T2 để lại cho Bùi Văn H3 thì ông T2 không có ý kiến, yêu cầu gì; còn việc thế chấp như thế nào thì ông T2 không biết, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại văn bản ngày 17/01/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn C1 (không có yêu cầu độc lập) trình bày: Ông C1 là con cụ Bùi Văn M3 và cụ Lý Thị Đ2, cha mẹ đều đã mất; cha ông Chia là anh ruột bà Bùi Thị H1 và bà Bùi Thị H5 (đã chết); chồng bà H5 cũng đã chết, các con bà H5 gồm: Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn G và Nguyễn Thị C; nhà đất ông bà nội để lại ông C1 không có ý kiến, yêu cầu gì.

Tại văn bản ngày 15/11/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị P (không có yêu cầu độc lập) trình bày: Bà P là con ông Bùi Văn M3, cha mẹ đều đã mất; cha mẹ còn sống được ông nội tên là Bùi Văn N2 tặng cho một phần đất để cất nhà, sau đó phần đất này cha mẹ tặng cho Bùi Văn H3. Phần đất do cha mẹ để lại cho ông H3 thì bà P không có tranh chấp, thống nhất giao toàn bộ nhà đất do cha mẹ để lại cho Bùi Văn H3.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/11/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tăng Thị M1 (vợ ông Bùi Văn H3, không có yêu cầu độc lập) trình bày: Bà Tăng Thị M1 là vợ ông Bùi Văn H3, bà M1 thống nhất với lời khai và yêu cầu của ông H3.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (không có yêu cầu độc lập) gồm: bà Bùi Thị Tuyết M2, bà Nguyễn Thị D (vợ ông Nguyễn Văn N), cháu Nguyễn

Quang S (con ông Nguyễn Văn N), Đường T và Đường T (con bà Bùi Thị Tuyết H4), Bùi Quốc T1 và Bùi Quốc B (con ông Bùi Văn H3), chị Bùi Thị Tuyết M (con ông Bùi Văn G1 đã chết), Lê Hải Đ1 và Lê Hải Â (con ông Lê Văn Đ và bà Đặng Thị Bé T). Quá trình thu thập chứng cứ đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt, không lý do, cũng không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tình tiết các bên đã thống nhất: Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất với kết quả đo đạc, định giá; không có ai yêu cầu thẩm định lại và định giá lại; vật kiến trúc, cây trái và hoa màu trên đất các bên không tranh chấp.

Tình tiết không thống nhất: Không thoả thuận được về việc giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc thụ lý, giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, cũng như ý thức chấp hành pháp luật của các đương sự là đúng pháp luật, một số đương sự không chấp hành đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Đ và bà Đặng Thị Bé T về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của A2 - Chi nhánh huyện V, buộc các bị đơn trả nợ vốn lãi cho Ngân hàng, trường hợp không thanh toán hết nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng, Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Án phí, lệ phí đương sự chịu theo quy định; kiến nghị khắc phục vi phạm: không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[**1**] Về áp dụng pháp luật tố tụng.

[1.1] Tranh chấp về hợp đồng dân sự: Vào ngày 04/7/2016, giữa nguyên đơn anh Lê Văn Đ và chị Đặng Thị Bé T với bị đơn bà Bùi Thị H1 và anh Nguyễn Văn N có thỏa thuận, ký kết một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "Tờ sang đất ruộng vĩnh viễn" tại ấp I, xã V, huyện V, quá trình thực hiện hợp đồng đã phát sinh tranh chấp, nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc các bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng.

[1.2] Vào năm 2015, giữa nguyên đơn Ngân hàng N3 (sau đây gọi là: A2 hoặc Ngân hàng) - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang với bị đơn là anh

Nguyễn Hoàng A1 và chị Nguyễn Thị C có thoả thuận, ký kết một hợp đồng tín dụng, theo thoả thuận A2 cho anh Hoàng A1 với chị C vay 350.000.000đ để kinh doanh vận chuyển hàng hoá bằng đường thuỷ và mua bán lúa, gạo (các bên đều có đăng ký kinh doanh). Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng nên A2 khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc các bị đơn trả cho A2 số tiền nợ gốc chưa thanh toán 323.000.0000 và lãi suất tính từ ngày 06/6/2016 đến ngày 08/4/2024 là 607.467.847đ (gồm vốn và lãi), theo hợp đồng tín dụng số 7003-LAV-201500336.

[1.3] Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự Toà án thụ lý theo quan hệ: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và "Tranh chấp về kinh doanh, thương mại - Hợp đồng tín dụng", thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang; sau khi thụ lý hai vụ án riêng biệt, có yêu cầu khác nhau, việc giải quyết vụ án có liên quan đến phần đất thế chấp và chuyển nhượng, căn cứ Điều 42 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang nhập hai vụ án thành một vụ án để giải quyết.

[1.4] Về thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng: Vào ngày 02/02/2015, giữa Ngân hàng N3 (A2) - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang với anh Nguyễn Hoàng A1 và chị Nguyễn Thị C có thoả thuận, ký kết Hợp đồng tín dụng số 7003-LAV-201500336, A2 cho anh Hoàng A1 với chị C vay 350.000.000đ để kinh doanh lúa, gạo; thời hạn thanh toán là ngày 25/01/2016 (thời gian ân hạn: không có); đến ngày 12/12/2019 A2 có đơn khởi kiện, trong trường hợp này không áp dụng thời hiệu khởi kiện về hợp đồng quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[1.5] Ngày 07/02/2023, Toà án ra quyết định số 06/2023/QĐ-CCTLCC đối với A2. Theo Công văn số 140/NHNo.VT-KHKD ngày 20/3/2023 của A2 từ chối cung cấp tài liệu, chứng cứ: Hồ sơ vay vốn của ông Nguyễn Hoàng A1 (bao gồm Hồ sơ về tài sản bảo đảm) với lý do đã cung cấp cùng đơn khởi kiện. Qua kiểm tra, các tài liệu, chứng cứ A2 giao nộp là bản phô tô, không có công chứng hoặc chứng thực là chưa đảm bảo chứng minh theo khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự; tại phiên toà đại diện Ngân hàng trình bày, ngoài hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đã ký kết, giữa Ngân hàng với anh Hoàng A1 và chị C không ký kết thêm hợp đồng nào khác. Do đó, Toà án căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

[2] Tranh chấp về kinh doanh, thương mại: Vào ngày 01/12/2011, giữa A2 - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang (Bên nhận thế chấp "Bên A") với bà Bùi Thị H1 (Bên thế chấp "Bên B") và Nguyễn Hoàng A1 (Bên vay vốn "Bên C") có thoả thuận, ký kết Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba, theo thoả

thuận bà H1 thế chấp quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H283452-000052, tại các thửa số 265, 326, 447 và 491, tờ bản đồ số 3, địa chỉ các thửa đất ấp V, xã V, huyện V, tỉnh Cần Thơ cũ (nay là ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang), cấp ngày 06/6/1996 hộ Bùi Thị H1 đứng tên.

[3] Theo lời khai của các đương sự, biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Mảnh trích đo địa chính số 19/HGR, ngày 17/3/2021 của Công ty cổ phần T5 thì thửa đất số 491, tờ bản đồ số 3, địa chỉ thửa đất ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang có 03 căn nhà gồm: (1) Nhà bà Bùi Thị Tuyết H4, (2) Nhà ông Bùi Văn H3 và (3) Nhà bà Bùi Thị H1. Trong đó, nhà bà Bùi Thị Tuyết H4 còn có 02 người con là Đường T và Đường T đang sinh sống trên đất; nhà ông Bùi Quốc H2 còn có vợ là bà Tăng Thị M1 và con là Bùi Quốc T1 và Bùi Quốc B, đang sinh sống trên đất; nhà bà H1, ngoài bà H1 còn có Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị D và Nguyễn Quang S đang sinh sống trên đất; Bùi Thị Tuyết M (con ông Bùi Văn G1) lúc ông G1 còn sống thì vợ và con ông G1 sống chung với ông Bùi Văn H3, sau khi ông G1 chết thì vợ ông G1 và con là Bùi Thị Tuyết M đi làm ăn xa, không còn sinh sống trên đất với ông Bùi Văn H3.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, ông Bùi Văn H3 và bà Bùi Thị Tuyết H4 khai về nhà đất là do cha mẹ để lại (hiện đã chết), anh em của ông H3 gồm các ông bà: Bùi Văn C1, Bùi Văn T2, Bùi Thị Tuyết H4, Bùi Thị Tuyết M2, Bùi Thị P và Bùi Văn G1 (đã chết, con là Bùi Thị Tuyết M).

[5] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) hộ Bùi Thị H1 đứng tên cấp năm 1996; theo Công văn số 2851/CAH-HC ngày 07/11/2022 của Công an huyện V tàng thư lưu mẫu NK3a ngày 17/6/1996 có phần khai cả hộ như sau: Bùi Thị H5 (chủ hộ), Nguyễn Văn N (con), Bùi Thị H1 (em, nhập ngày 08/9/2010) và Nguyễn Quang S (nhập ngày 24/8/2007); các con bà H5 gồm có: Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn G và Nguyễn Thị C; theo lời khai ngày 16/01/2024 của bà H1 thì bà H5 chết bên chồng bà H5 cũng không còn ai (chồng bà H5 đã chết trước bà H5), bà H5 và chồng cũng không ai có con nuôi và con riêng.

[6] Bà Bùi Thị H5 đã chết, như nhận định tại mục [4]. Qua đó đã có căn cứ để xác định người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Bùi Thị H5 gồm: Bà Bùi Thị H1, anh Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Văn G và chị Nguyễn Thị C.

[7] Một số ông bà tuy không bị khởi kiện, xét thấy việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền lợi hoặc nghĩa vụ của họ, như nhận định tại mục [5] và mục [6], Toà án căn cứ khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự để đưa họ tham gia tố tụng.

[8] Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Thời điểm năm 2016 ông Lê Văn Đ với bà Đặng Thị Bé T nhận chuyển nhượng quyền sử

dụng đất của bà Bùi Thị H1 thì trong gia đình ông Đ với bà Bé T còn có các con là Lê Hải Đ1 (sinh năm 2001), Lê Hải Â (sinh năm 2005) và Lê Thị Tuyền L2 (sinh năm 2009). Căn cứ khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự để đưa Lê Hải Đ1 và Lê Hải Â tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[9] Vào ngày 18/02/2020 (BL 50) bà Bùi Thị H5 uỷ quyền cho anh Nguyễn Hoàng A1 đại diện, do bà H5 đã chết. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 140 Bộ luật Dân sự chấm dứt việc uỷ quyền giữa bà H5 với anh Nguyễn Hoàng A1.

[10] Vào ngày 09/7/2020, Toà án ra quyết định nhập vụ án, sau khi nhập vụ án nhưng không tiến hành mở phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ là có thiếu sót; đến ngày 10/3/2021 đại diện nguyên đơn A2 có đơn yêu cầu không tiến hành hoà giải, việc đương sự đề nghị không tiến hành hoà giải là có căn cứ theo khoản 4 Điều 207 Bộ luật Tố tụng dân sự; sau khi Toà án thu thập được tài liệu, chứng cứ, Toà án ra thông báo về việc thu thập được tài liệu, chứng cứ để các bên đương sự được quyền ghi chép, sao chụp tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nên quyền lợi vẫn được bảo đảm.

[11] Về xét xử vắng mặt đương sự: chị Nguyễn Thị C uỷ quyền cho anh Nguyễn Hoàng A1 đại diện; ông Lê Văn Đ, Lê Hải Đ1 và Lê Hải Â uỷ quyền cho bà Đặng Thị Bé T đại diện; những người có đơn xin được vắng mặt trong suốt qúa trình tố tụng và giải quyết vụ án gồm: bà Bùi Thị H1, chị Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Văn G, chị Bùi Thị Tuyết H4, anh Bùi Văn T2, ông Bùi Văn C1, bà Bùi Thị P, bà Tăng Thị M1 và Nguyễn Quang S; chị Bùi Thị Tuyết M2 và chị Nguyễn Thị D, đã được Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vắng mặt, không lý do, cũng không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, các khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, để xét xử vắng mặt các đương sự.

[12] Tại phiên tòa không có đương sự nào yêu cầu thẩm định, định giá lại; thống nhất với kết quả đo đạc, định giá; tài sản trên đất các bên không tranh chấp nên không đề cập đến.

[13] Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/7/2020 và Mảnh trích đo địa chính số 19/HGR, ngày 17/3/2021 của Công ty cổ phần T5 (sau đây viết tắt là Công ty) ghi nhận: vị trí số (3) thuộc thửa 447, tờ bản đồ số 03, toạ lạc tại ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang phù hợp với GCNQSDĐ số H 283452-000052/QSDĐ, cấp ngày 06/6/1996 cho hộ bà Bùi Thị H1 đứng tên, hiện do anh Lê Văn Đ và chị Đặng Thị Bé T là bên đang sử dụng đất.

[14] Về áp dụng pháp luật nội dung: Giao dịch giữa các bên được xác lập năm 2015 - 2016, đến nay phát sinh tranh chấp. Do đó, áp dụng Bộ luật dân sự

năm 2005, Luật Đất đai năm 1993, 2013; Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Luật hôn nhân và gia đình năm 2014, để giải quyết tranh chấp.

[15] Ngân hàng N3 - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang (viết tắt là A2 hoặc Ngân hàng) khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc các bị đơn trả cho A2 số tiền nợ gốc chưa thanh toán 323.000.0000 và lãi suất tính từ ngày vay (02/02/2015) đến ngày 25/01/2016, lãi trong hạn là 186.877.638đ, lãi quá hạn là 97.590.209đ, tổng cộng vốn lãi tính đến ngày 08/4/2024 là 607.467.847đ, theo Hợp đồng tín dụng số 7003-LAV-201500336, ngày 02/02/2015 (sau đây gọi là: Hợp đồng tín dụng, HĐTD); trường hợp anh Nguyễn Hoàng A1 và chị Nguyễn Thị C không trả được nợ thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 7003-LCP-201101156 (sau đây gọi là: Hợp đồng thế chấp, HĐTC). Tuy nhiên, Ngân hàng tính lãi quá hạn từ ngày 06/02/2016 đến nay là có lợi cho các bị đơn.

[16] Ngày 01/3/2002 anh Nguyễn Hoàng A1 được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, hộ kinh doanh cá thể số 64B8001089; ngành nghề kinh doanh: Vận chuyển và mua bán lúa, gạo; địa điểm kinh doanh: ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

[17] Vào ngày 02/02/2015, giữa A2 - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang với anh Nguyễn Hoàng A1 và chị Nguyễn Thị C có ký kết một hợp đồng tín dụng (HĐTD) số 7003-LAV201500336 để giải ngân cho anh Hoàng A1 và chị C vay 350.000.000đ; thời hạn thanh toán là ngày 25/01/2016, ngày đến hạn trả vốn của lần nhận nợ 2 là ngày 05/02/2016; lãi suất thoả thuận 07%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; kỳ hạn trả lãi 03 tháng/lần vào ngày 02; để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ anh Nguyễn Hoàng A1 và chị Nguyễn Thị C thế chấp quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số H283452-000052/QSDĐ, tại các thửa 265, 326, 447 và 491, toạ lạc tại ấp V, xã V, huyện V, tỉnh Cần Thơ cũ (nay là ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang) do bà Bùi Thị H1 đại diện cho hộ đứng tên.

[18] Trong quá trình vay, anh Hoàng A1 với chị C có trả nợ vốn được 7.000.000đ và đóng lãi được 02 lần (tính đến ngày 05/6/2016) là 20.416.668đ. Do đó, A2 yêu cầu anh Hoàng A1 với chị C trả nợ vốn số tiền là 323.000.000đ và lãi suất trong hạn là 186.877.638đ, lãi quá hạn là 97.590.209đ. Tổng cộng vốn lãi tính đến ngày 08/4/2024 là 607.467.847đ (Theo bảng kê tính lãi ngày 08/4/2024).

[19] Về lãi suất cho vay. Theo quyết định số 2868/QĐ-NHNN, ngày 29/11/2010 của Ngân hàng N4 quy định lãi suất cơ bản của đồng Việt Nam là 9,0%/năm. Do đó, Ngân hàng cho vay với lãi suất 7%/năm là có căn cứ.

[20] Quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên toà bị đơn anh Nguyễn Hoàng A1 thừa nhận: Vào năm 2015, do cần vốn làm ăn nên có vay của A2 - Chi nhánh huyện V số tiền là 350.000.000đ, lãi suất vay thoả thuận 7%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay, mục đích vay để kinh doanh lúa gạo, thời hạn vay 12 tháng; việc vay có thế chấp quyền sử dụng đất của bà Bùi Thị H1; tại phiên toà anh Hoàng A1 thừa nhận nợ và tự nguyện trả nợ vốn lãi theo yêu cầu của Ngân hàng. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự thì yêu cầu khởi kiện của A2 là có căn cứ để chấp nhận; do đó, buộc anh Nguyễn Hoàng A1 và chị Nguyễn Thị C có nghĩa vụ trả cho A2 nợ vốn và lãi phát sinh cho đến khi tất toán khoản nợ vay theo Hợp đồng tín dụng tính đến ngày 08/4/2024 là 607.467.847đ (gồm vốn và lãi), anh Hoàng A1 và chị C còn phải tiếp tục trả lãi từ ngày 09/4/2024 cho đến khi tất toán khoản nợ vay theo HĐTD.

[21] Vào ngày 06/6/1996, hộ bà Bùi Thị H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số H283452-000052/QSDĐ, tại các thửa 265, 326, 359, 447 và 491, có diện tích 16.004m^2, toạ lạc tại ấp V, xã V, huyện V, tỉnh Cần Thơ (nay là ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang). Đến năm 2008, bà H1 chuyển nhượng thửa 359 cho anh Lê Văn Đ; còn lại các thửa 265, 326, 447 và 491 đang thế chấp.

[22] Theo lời khai bà H1 thì phần đất thế chấp là của chung gia đình, như nhận định tại mục [5]. Qua đó cho thấy, quyền sử dụng đất của bà H1 được cấp cho hộ, tại thời điểm cấp GCNQSDĐ thì trong hộ gồm có: bà Bùi Thị H5, anh Nguyễn Văn N và bà Bùi Thị H1.

[23] Theo hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 7000LCP201101156 ngày 01/12/2011 giữa bên nhận thế chấp (Bên A) Chi nhánh Agribank huyện A2 với bên thế chấp (Bên B) bà Bùi Thị H1 và bên vay vốn (Bên C) là anh Nguyễn Hoàng A1; hợp đồng thế chấp được chứng thực ngày 01/7/2011, chứng thực trước ngày ký kết hợp đồng thế chấp nêu trên.

[24] Theo GCNQSDĐ thì quyền sử dụng đất được cấp cho hộ do bà Bùi Thị H1 đại diện đứng tên, như nhận định tại mục [5] và mục [22] đây là quyền sử dụng đất chung của hộ gia đình; hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba, bên thế chấp chỉ có bà Bùi Thị H1 ký tên là chưa đúng quy định của pháp luật; tuy nhiên, quá trình thu thập chứng cứ bà Bùi Thị H5 (lúc còn sống) thống nhất việc thế chấp, tại biên bản lấy lời khai ngày 10/11/2023 anh Nguyễn Văn N đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho trả dần khoản vay của anh Hoàng A1 với chị C, coi như các đương sự biết về hợp đồng thế chấp nhưng không phản đối. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều_355 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 7000LCP201101156 ngày 01/12/2011 có hiệu lực; trường hợp anh Nguyễn

Hoàng A1 và chị Nguyễn Thị C không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo HĐTD thì bà H1 (bên thế chấp) có trách nhiệm thực hiện HĐTC.

[25] Trên phần đất thế chấp, tại thửa 491, tờ bản đồ số 03, loại đất LNK, toạ lạc tại ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/7/2020 ghi nhận tại thửa 491 có 03 căn nhà gồm: Nhà bà Bùi Thị H1 (nhà số C), nhà ông Bùi Văn H3 (Bùi Quốc H2, nhà số B) và nhà bà Bùi Thị Tuyết H4 (nhà số A). Lúc cha bà H5 còn sống có cho bà H4 với ông H2 phần đất cặp bên để cất nhà ở, phần cha bà H5 đã cho ông H2 thì bà H5 thống nhất, không tranh chấp.

[26] Quá trình giải quyết vụ án, ông Bùi Văn H3 và bà Bùi Thị Tuyết H4 khai nhà đất do cha mẹ để lại nhưng không có giấy tờ gì về quyền sử dụng đất, các anh chị em của ông H3 không ai có ý kiến, yêu cầu gì về nhà đất do cha mẹ để lại cho ông H3 với bà H4, nên không đề cập đến. Trường hợp có phát sinh tranh chấp về thừa kế căn nhà, đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[27] Về giá trị đất theo giá thị trường. Theo hợp đồng thế chấp số 7003LCP201101156 ngày 01/12/2011, tại các thửa 265, 267, 447 và 491, thuộc tờ bản đồ số 03, toạ lạc tại ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang và Mảnh trích đo địa chính số 19 và số 20/HGR ngày 17/3/2021 của Công ty cổ phần T5, và Chứng thư Thẩm định giá của Công ty thẩm định giá Thống Nhất:

[27.1] Thửa 265 (vị trí số 1) có chu vi: ngang giáp kinh Thuỷ Lợi ("giáp vị trí số 2" 6,91m + 11,64m): 18,55m; ngang sau giáp kinh Thuỷ Lợi (8,08m + 5,14m + 2m): 15,22m; dài giáp thửa 264: 156,03m; dài giáp thửa 266 (120,16m + 50,12m): 170,28m. Diện tích: 2.416,9m^2 x 93.000đ/m^2 = 224.771.700đ.

[27.2] Thửa 267 (vị trí số 2) có chu vi: Ngang trước giáp kênh T: 15,51m; ngang sau giáp kênh T (7,92m + 9,82m): 17,74m; dài giáp thửa 327 và 340 (157,41m + 96,32m): 253,73m; dài giáp thửa 325: 242,18m. Diện tích: 3.676,6m^2 x 93.000đ/m^2 = 341.923.800đ.

[27.3] Thửa 447 (vị trí số 3) có chu vi: Ngang giáp kênh T: 14,87m; ngang sau giáp kênh T: 15,34m; dài giáp thửa 448, 449 và 450 gồm (79,11m + 86,50m + 58,48m): 224,09m; dài giáp thửa 446 và 650 gồm (176,92m + 46,36m): 223,28m. Diện tích: 3.378,2m^2 x 93.000đ/m^2 = 314.172.600đ.

[27.4] Thửa 491 (vị trí số 4) có chu vi: Ngang giáp lộ Xi Măng: 23,21m; ngang giữa giáp thửa 488: 3,86m; ngang sau giáp kênh Thống Nhất: 21,15m; dài giáp thửa 490: 26,24m; dài giáp thửa 488: 75,40m; dài giáp thửa 492 (45,83m + 4,35m + 53,79m): 103,97m. Diện tích: 2.191,8m^2 x 134.000đ/m^2 = 293.701.200đ. Tổng giá trị quyền sử dụng đất thế chấp: **1.174.569.300đ**.

[28] Công trình xây dựng của bà Bùi Thị H1 (Nhà 3) gồm:

[28.1] Nhà chính (Nhà C), kết cấu: Khung cột gỗ nhóm 4, có 01 vách tường và 03 vách tole, mái lole, nền gạch bông; kích thước (6,15m x 10,5m) x 2.360.000đ/m2 = 79.246.440đ; Nhà phụ (Nhà C), kết cấu: Khung cột gỗ tạp, vách tole, mái lole, nền láng xi măng; kích thước (6,15m x 5,4m) x 1.047.000đ/m2 = 17.385.435đ; Sân xi măng, kết cấu: Láng xi măng không bê tông lót; kích thước (8m x 6m) x 106.000đ/m2 = 2.798.400đ; Bàn thờ ông T4: Kết cấu: Trụ bê tông cốt thép 01 cái = 856.000đ; Chuồng gà, kết cấu: Khung cột gỗ tạp, vách tole, mái tole, nền đất; kích thước (2,3m x 3,1m) x 860.000đ/m2 = 3.065.900đ; Nhà chứa củi, kết cấu: khung cột gỗ tạp, mái lá, nền đất; kích thước (3,85m x 4,43m) x 81.000đ/m2 = 690.748đ; Chuồng heo, kết cấu: Khung cột gạch, nền láng xi măng, vách tường lửng cao; kích thước (0,72m x 5,73m x 2,8m) x 575.000đ/m2 = 2.767.590đ; Nhà vệ sinh, kết cấu: Khung cột gỗ tạp, nền xi măng, vách tole, không mái; kích thước (0,8m x 01m) x 794.000d/m2 = 412.880đ. Tổng cộng: 107.223.393đ.

[28.2] Nhà mộ (6,55m x 6,8m) x 3.286.000đ/m2 = 87.815.064đ, kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, xây tường lửng (32,33m2), mái tole, nền lót gạch bông; mộ xây gạch 04 cái x 9.652.000đ/cái = 38.608.000đ; mộ đá 02 cái x 9.652.000đ/cái = 19.304.000đ. Tổng giá trị: 145.727.064đ.

[29] Nhà mộ bà Bùi Thị H5: Sau khi bà H5 chết, Toà án tiến hành xem xét, thẩm định bổ sung, bà H5 được chôn cất và xây mộ tại thửa số 491 (vị trí số 4), giáp với khu nhà mộ trước đó; theo Chứng thư thẩm định giá số 28/BĐS ngày 31/01/2024 của Công ty cổ phần T6 và do bà Bùi Thị H1 đang quản lý, gồm: Nhà mộ xây dựng năm 2023, kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, mái tole, nền lót gạch bông, không vách; kích thước (4,5m x 4,6m) x 3.354.000đ/m2 = 62.485.020đ; Mộ xây gạch 01 cái: 10.470.000đ; Một đồng hồ điện: 1.144.000đ; Một đồng hồ nước: 1.193.000đ. Tổng cộng: 75.292.020đ.

[30] Phần ông Bùi Văn H3 (Bùi Quốc H2) đang quản lý gồm: Một đồng hồ điện: 1.144.000đ và một đồng hồ nước: 1.193.000đ. Tổng cộng: 2.337.000đ.

[31] Phần bà Bùi Thị Tuyết H4 đang quản lý gồm: Một đồng hồ điện: 1.144.000đ và một đồng hồ nước: 1.193.000đ. Tổng cộng: 2.337.000đ.

[32] Công trình xây dựng của ông Bùi Quốc H2 (Bùi Văn H3), nhà số B (Nhà B) gồm: Nhà chính (Nhà 2): kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách tường, mái tole, nền lót gạch bông; kích thước: (8,7m x 10,5m) x 3.595.000đ/m2 = 231.462.113đ. Nhà phụ: kết cấu khung cột gỗ tạp, vách tole, mái tole, nền gạch tàu; kích thước: 3,7m x 8,7m = 32,2m2 x 952.000đ/m2 = 18.386.928đ. Nhà bếp 2, kết cấu: khung cột gỗ tạp, vách tole, mái tole, nền láng xi măng; kích

thước: (7m x 5,7m) x 1.047.000đ/m2 = 9.667.998đ. Nhà vệ sinh, kết cấu: khung cột gỗ tạp, vách tole, mái tole, nền láng xi măng; kích thước (1,5m x 2,2m) x 1.047.000đ/m2 = 1.900.305đ. Hàng rào, kết cấu: cột bê tông cốt thép, trên song sắt, chân xây tường 10; kích thước (11 m x 1,8m) x 698.000đ/m2 = 9.674.280đ. Sân xi măng, kết cấu: Láng xi măng, không bê tông lót; kích thước (7,1m x 11m) x 106.000đm2 = 5.381.090đ. Mái che, kết cấu: Khung cột thép tiền chế, mái tole, nền láng xi măng; kích thước (11,5m x 2m) x 513.000đ/m2 = 7.079.400đ. Tổng cộng: 265.552.114đ.

[33] Công trình xây dựng của bà Bùi Thị Tuyết H4 (nhà số A) gồm:

Nhà chính (Nhà A), kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, vách tường, mái tole, nền gạch bông; kích thước (4,1m x 10,4m) x 3.595.000đ/m2 = 110.369.376đ. Hàng rào, kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, trên song sắt, chân xây tường 10; kích thước (4,1m x 1,8m) x 698.000đ/m2 = 3.605.868đ. Mái che trước, kết cấu: Khung cột thép tiền chế, mái tole, nền gạch bông; kích thước (6,2m x 4,1m) x 736.000đ/m2 = 13.096.384đ. Mái che sau, kết cấu: Khung cột thép tiền chế, mái tole, nền xi măng; kích thước (4,1m x 3,2m) x 513.000đ/m2 = 4.374.864đ. Tổng cộng: 131.446.492đ.

[34] Vị trí số 3 (thửa 447, anh N đang sử dụng, không có công trình xây dựng), cây trồng trên đất (do anh Nguyễn Văn N trồng) gồm có: Tre loại A: 79 cây x 25.000đ/cây = 1.975.000đ; Tre loại B: 68 cây x 17.000đ/cây = 1.190.000đ; Chuối loại A: 185 cây x 50.000đ/cây = 9.250.000đ; Chuối loại B: 139 cây x 35.000đ/cây = 4.865.000đ; Chuối loại C: 172 cây x 10.000đ/cây = 1.720.000đ; Dừa loại A: 02 cây x 800.000đ/cây = 1.600.000đ; Dừa loại B: 04 cây x 560.000đ/cây = 2.240.000đ; Cam sành loại A: 06 cây x 600.000đ/cây = 3.600.000đ; Loại B: 15 cây x 420.000đ/cây = 6.300.000đ; loại C: 03 cây x 120.000đ/cây = 360.000đ; Quýt loại B: 02 cây x 350.000đ/cây = 700.000đ; H6 loại A: 01 cây x 300.000đ/cây = 300.000đ; loại B: 01 cây x 210.000đ/cây = 210.000đ; Chanh loại A: 03 cây x 400.000đ/cây = 1.200.000đ; loại B: 05 cây x 280.000đ/cây = 1.400.000đ; loại C: 02 cây x 80.000đ/cây = 160.000đ; Sầu riêng loại A: 01 cây x 900.000đ/cây = 900.000đ; loại C: 70 cây x 180.000đ/cây = 12.600.000đ; Vú sữa loại A: 12 cây x 1.200.000đ/cây = 14.400.000đ; loại B: 03 cây x 840.000đ/cây = 2.520.000đ; Đu đủ loại A: 12 cây x 150.000đ/cây = 1.800.000đ; loại B: 06 cây x 105.000đ/cây = 630.000đ; Cóc loại A: 01 cây x 450.000đ/cây = 450.000đ. Tổng cộng: 80.892.400đ.

[35] Vị trí số 4 (thửa 491) cây trồng trên đất (do anh Nguyễn Văn N trồng) gồm có: Khoai lùn (củ lùn) loại B: 446,7m2 x 5.600đ/m2 = 2.501.520đ; Dừa loại A: 09 cây x 800.000đ/cây = 7.200.000đ; loại B: 01 cây x 560.000đ/cây = 560.000đ; loại C: 03 cây x 160.000đ/cây = 480.000đ; Chuối loại A: 11 cây

50.000đ/cây = 550.000đ; loại B: 42 cây x 35.000đ/cây = 1.470.000đ; loại C: 46 cây x 10.000đ/cây = 460.000đ; Sầu riêng loại A: 02 cây x 900.000đ/cây = 1.800.000đ; loại C: 13 cây x 180.000đ/cây = 2.340.000đ; Măng cầu xiêm loại B: 01 cây x 350.000đ/cây = 350.000đ; Bưởi loại A: 01 cây x 600.000đ/cây = 600.000đ; loại B: 08 cây x 420.000đ/cây =3.360.000đ; Vú sữa loại A: 02 cây x 1.200.000đ/cây = 2.400.000đ; Mít loại A: 01 cây x 450.000đ/cây = 450.000đ; loại B: 12 cây x 315.000đ/cây = 3.780.000đ; loại C: 21 cây x 90.000đ/cây = 1.890.000đ; Mận loại A: 01 cây x 600.000đ/cây = 600.000đ; Tràm biển loại A: 01 cây x 400.000đ/cây = 400.000đ; Đu đủ loại A: 01 cây x 150.000đ/cây = 150.000đ; Tràm cừ loại A: 01 cây x 35.000đ/cây = 35.000đ; Xoài loại C: 01 cây x 160.000đ/cây = 160.000đ; Măng cụt loại A: 08 cây x 120.000đ/cây = 960.000đ; Sắn loại B: 02 cây x 280.000đ/cây = 560.000đ; Cam sành loại B: 05 cây x 420.000đ/cây = 2.100.000đ; Cóc loại C: 01 cây x 450.000đ/cây = 450.000đ; Trúc loại A: 188 cây x 5.000đ/cây = 940.000đ; loại B: 17 cây x 3.500đ/cây = 59.500đ; Bạch đàn loại C: 01 cây x 60.000đ/cây = 60.000đ; loại E: 01 cây x 15.000đ/cây = 15.000đ; Chanh loại A: 02 cây x 400.000đ/cây = 800.000đ; loại B: 02 cây x 280.000đ/cây = 560.000đ; loại C: 01 cây x 80.000đ/cây = 80.000đ; Còng loại B; 01 cây x 280.000đ/cây = 280.000đ; M2 vàng gốc > 10cm: 05 cây x 750.000đ/cây = 3.750.000đ; M2 vàng chiều cao từ 01 - 02m: 03 cây x 100.000đ/cây = 300.000đ; M2 chiếu thuỷ: 01 cây x 200.000đ/cây = 200.000đ; Gừa loại C: 01 cây x 30.000đ/cây = 30.000đ. Tổng cộng: 42.681.020đ.

[36] Tại phiên tòa đại diện A2 thừa nhận, khi nhận thế chấp chỉ đến Ủy ban nhân dân xã xác minh đất không tranh chấp, không đến nơi có tài sản thế chấp để xác minh; như vậy, khi A2 nhận tài sản thế chấp không xác minh, làm rõ nguồn gốc đất và tài sản trên đất là của ai, do ai đang quản lý, sử dụng, cũng không có ý kiến của đồng sở hữu, quản lý, sử dụng tài sản trên đất là có thiếu sót.

[37] Xử lý tài sản thế chấp: Theo HĐTC các bên không đề cập đến tài sản trên đất, việc ký kết HĐTC cũng chưa đảm bảo, nhưng được bên vay và bên bảo đảm thừa nhận, không phản đối nên Ngân hàng không phải chứng minh; các chủ tài sản trên đất (nhà, vật kiến trúc) trên đất thế chấp là của ông H3 với bà H4 là những người không có quyền sử dụng đất. Do đó, trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở

hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất.

[38] Ông Bùi Văn H3 và bà Bùi Thị Tuyết H4 đã cất nhà và đang sinh sống trên đất thế chấp tại thửa 491, như nhận định tại mục [37] thì ông H3 với bà H4 có quyền thoả thuận với bà H1 trong quá trình thi hành án.

[39] Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Văn Đ và chị Đặng Thị Bé T với bà Bùi Thị H1 và anh Nguyễn Văn N.

[40] Theo "Tờ sang đất ruộng vĩnh viễn", ngày 04/7/2016 các bên không ghi rõ diện tích, số thửa, tờ bản đồ, thời hạn sử dụng đất còn lại, quyền của bên thứ ba; theo Mảnh trích đo địa chính số 19/HGR, ngày 17/3/2021 của Công ty Cổ phần T5 xác định thửa 447 có diện tích là 3.378,2m^2, nhỏ hơn diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (3.474m^2); tuy nhiên, quá trình xem xét, thẩm định được các bên thống nhất, do đó lấy diện tích đo đạc thực tế là 3.378,2m^2, để giải quyết tranh chấp.

[41] Về hình thức, nội dung hợp đồng: Vào ngày 04/7/2016, giữa nguyên đơn anh Lê Văn Đ và chị Đặng Thị Bé T, với bị đơn bà Bùi Thị H1, anh Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn Giàu c thoả thuận một hợp đồng chuyển nhượng dưới hình thức "Tờ sang đất ruộng vĩnh viễn", diện tích 03 công tầm lớn đất ruộng, chiều ngang 05 tầm từ đê 2 đến lung lớn, với giá thoả thuận 75.000.000đ/công, tổng số tiền là 225.000.000đ; hợp đồng không tuân thủ về hình thức, không được công chứng, chứng thực. Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng thì quyền sử dụng đất của hộ bà Bùi Thị H1 đang thế chấp cho A2 để đảm bảo khoản vay của anh Nguyễn Hoàng A1 và chị Nguyễn Thị C. Căn cứ Điều 108, Điều 122, khoản 2 Điều 124, các Điều 134, 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, qua hình thức "Tờ sang đất ruộng vĩnh viễn" ngày 04/7/2016, bị vô hiệu.

[42] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/7/2020 và tại phiên toà, các đương sự thừa nhận cây trái trên phần đất thuộc thửa 447 là do anh Nguyễn Văn N trồng, phía nguyên đơn không tranh chấp. Do đó, khi huỷ hợp đồng chuyển nhượng và xử lý tài sản thế chấp thì anh N được tiếp tục quản lý, sử dụng cây trái, hoa màu trên đất hoặc thoả thuận với chủ sử dụng đất.

[43] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Văn Đ và chị Đặng Thị Bé T, với bị đơn bà Bùi Thị H1, anh Nguyễn Văn N bị vô hiệu. Căn cứ Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005, buộc các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Tại phiên toà, sau khi được giải thích trường hợp Toà án huỷ hợp

đồng chuyển nhượng, phải xem xét giá trị quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; bà Bé T yêu cầu giải quyết theo pháp luật, coi như đương sự có yêu cầu xem xét giá trị quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

[44] Quá trình giải quyết vụ án, bà H1 khai anh Đ còn thiếu số tiền chuyển nhượng 60.000.000đ nhưng bà H1 không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh; tại biên bản lấy lời khai ngày 10/11/2023 và tại phiên toà chị B1 T thừa nhận hiện còn thiếu bà H1 số tiền là 40.000.000đ, với lý do thoả thuận tách bằng khoán xong mới giao, sự thừa nhận này của ông Đ với bà Bé T là có căn cứ theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó lời khai của bà H1 là có căn cứ.

[45] Mặc dù việc chuyển nhượng đã được thực hiện, bên chuyển nhượng đã giao đất và nhận tiền (chưa đủ), bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất và trả tiền. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng được thực hiện sau khi quyền sử dụng đất đã thế chấp cho A2 (thế chấp năm 2011), các bên chuyển nhượng không đề cập đến quyền của bên thứ ba đối với đất chuyển nhượng là vi phạm khoản 7 Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005, ảnh hưởng đến quyền lợi của A2.

[46] Theo mảnh trích đo địa chính số 19/HGR thì phần đất chuyển nhượng tại thửa số 447 (vị trí 3), có chu vi như sau: Ngang giáp kênh Thống Nhất: 14,87m; ngang sau giáp kênh T: 15,34m; dài giáp thửa 448, 449 và 450 gồm (79,11m + 86,50m + 58,48m): 224,09m; dài giáp thửa 446 và 650 gồm (176,92m + 46,36m): 223,28m. Diện tích: 3.378,2m^2.

[47] Về giá chuyển nhượng: Tại thời điểm chuyển nhượng các bên thoả thuận giá 225.000.000đ/3 công tầm lớn, tương ứng với 75.000.000đ/công (1.300m^2); trên cơ sở các bên thoả thuận về diện tích chuyển nhượng nên Toà án lấy diện tích các bên thoả thuận để giải quyết hậu quả hợp đồng mà không lấy diện tích đo đạc thực tế; do đó: 75.000.000đ : 1.300m^2 = 57.692đ/m^2. Theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T6 giá Thống nhất xác định, tại thửa 447 (vị trí số 3), loại đất ĐM, có giá thị trường là 93.000đ/m^2; do đó: 3.900m^2 x 93.000đ/m^2 = 362.700.000đ. Chênh lệch giá tại thời điểm chuyển nhượng với giá thị trường tại thời điểm xét xử: 93.000đ/m^2 - 57.692đ/m^2 = 35.308đ/m^2; do đó: 3.900m^2 x 35.308đ/m^2 = 137.701.200đ, đây là giá trị chênh lệch tại thời điểm chuyển nhượng so với thời điểm xét xử.

[48] Về mức độ lỗi của hợp đồng chuyển nhượng

[48.1] Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất (từ năm 2014 đến năm 2016) thì quyền sử dụng đất của bà H1 đang thế chấp tại Ngân hàng và đăng ký thế chấp từ ngày 01/12/2011; ông Đ với bà Bé T biết quyền sử dụng đất của bà H1 đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng vẫn nhận chuyển nhượng; bà H1

đang thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng nhưng vẫn chuyển nhượng; do đó, các bên cùng có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường tương ứng với mức độ lỗi.

[48.2] Xét thấy mức độ lỗi của các bên là tương đương, mỗi bên phải chịu 50% mức độ lỗi tương ứng với số tiền 137.701.200đ : 2 = 68.850.600đ, đây là số tiền tương ứng mỗi bên phải chịu, so với mức độ lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu. Các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, ông Đ với bà Bé T có trách nhiệm giao lại phần đất tại thửa 447 cho bà H1; bà H1 có trách nhiệm trả cho ông Đ với bà Bé T số tiền 68.850.600đ.

[48.3] Quá trình giải quyết vụ án, ông Đ với bà B1 T thừa nhận còn thiếu tiền chuyển nhượng của bà H1 là 40.000.000đ; do đó, số tiền bà H1 phải trả cho ông Đ với bà B1 T là 68.850.600đ, được trừ vào số tiền 40.000.000đ mà ông Đ với bà Bé T còn thiếu bà H1, cụ thể: 68.850.600đ - 40.000.000đ = 28.850.600đ.

[49] Anh G thừa nhận có ký tên vào "Tờ sang đất ruộng vĩnh viễn" ngày 04/7/2016, anh G không phải thành viên trong hộ bà H1, không được hưởng quyền lợi gì từ hợp đồng chuyển nhượng, nên không có căn cứ buộc anh G phải thực hiện nghĩa vụ.

[50] Quá trình giải quyết vụ án, bà H1 đồng ý xử lý tài sản thế chấp nhưng yêu cầu không xử lý căn nhà trên thửa 491; đây là ý kiến, đề nghị của bà H1, các bên có quyền thoả thuận về xử lý tài sản thế chấp trong quá trình thi hành án.

[51] Án phí kinh doanh-Thương mại: Vào ngày 17/02/2024 chị Nguyễn Thị C có đơn xin giảm án phí với lý do: hoàn cảnh khó khăn, và được chính quyền địa phương xác nhận khó khăn là sự thật. Anh Nguyễn Hoàng A1 (chồng chị C) không có đơn xin miễn giảm án phí. Tuy nhiên, do anh Hoàng A1 với chị C là vợ chồng, cùng ký tên trong HĐTD, phải cùng chịu trách nhiệm chung về giao dịch do vợ chồng cùng thoả thuận xác lập trong HĐTD; căn cứ Điều 13, khoản 1, 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, Toà án xem xét giảm 50% án phí theo hướng có lợi cho đương sự. Số tiền vốn lãi tổng cộng [{(607.467.847đ – 400.000.000đ) + 4%}+ 20.000.000đ] : 2 = 14.149.356đ.

[52] Do yêu cầu khởi kiện của A2 được chấp nhận, A2 được nhận lại 11.060.000đ (Mười một triệu không trăm sáu mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000856, ngày 19/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vị Thuỷ, tỉnh Hậu Giang.

[53] Án phí dân sự: Do yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn Đ và chị Đặng Thị Bé T không được chấp nhận; căn cứ các khoản 1, 3 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, buộc anh Đ với chị Bé T phải

chịu án phí tương ứng: 362.700.000đ x 5% = 18.135.000đ, được trừ vào số tiền 300.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000941, ngày 12/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vị Thuỷ, tỉnh Hậu Giang, ông Đ với bà Bé T còn phải nộp thêm số tiền 17.835.000đ. Bà H1 là người cao tuổi nhưng không có đơn xin miễn, giảm án phí nên không xem xét.

[54] Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá A2 đã nộp gồm: Lệ phí 2.000.000đ; đo đạc: 5.757.502đ và thẩm định giá: 9.650.000đ + 2.750.000đ = 12.400.000đ, tổng cộng: 20.157.502đ. Do yêu cầu của A2 được chấp nhận, yêu cầu của ông Đ và bà Bé T không được chấp nhận. Căn cứ các Điều 155, 157, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự, buộc các đương sự: Lê Văn Đ, Đặng Thị Bé T, Nguyễn Hoàng A1, Nguyễn Thị C, Nguyễn Văn N và bà Bùi Thị H1, mỗi người phải chịu số tiền là: (20.157.502đ : 6) = 3.359583đ; các đương sự: Lê Văn Đ, Đặng Thị Bé T, Nguyễn Hoàng A1, Nguyễn Thị C, Nguyễn Văn N và bà Bùi Thị H1 nộp xong, giao trả lại cho A2.

[55] Quyền kháng cáo: Đương sự được quyền kháng cáo theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 5, 6, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 68, các Điều 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 101, 106, 150, 155, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và 3 Điều 228, các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các khoản 1, 2 và 3 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27, Điều 13 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14: Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng: các Điều 106, 108, 122, 123, 124, 127, 137, 164, 165, 169, 174, 181, 290, 292, 302, 305, 355, 474, 697, 698, 715, 716, 717, 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Các Điều 137, 138, 357, khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015. Khoản 29 Điều 3, khoản 7 Điều 95, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Khoản 16 Điều 4, Điều 91, Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017). Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014.

Tiểu mục 4 Mục 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP, ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ: Về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N3 (A2) - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang về việc yêu cầu các bị đơn anh Nguyễn Hoàng A1 và chị Nguyễn Thị C có nghĩa vụ trả cho A2 số tiền nợ gốc chưa thanh toán 323.000.000đ (Ba trăm hai mươi ba triệu đồng) và lãi suất trong hạn là: 186.877.638đ (Một trăm tám mươi sáu triệu tám trăm bảy mươi bảy ngàn sáu trăm ba mươi tám đồng) và lãi suất quá hạn tính từ ngày 06/02/2016 đến ngày 08/4/2024 là: 97.590.209đ (Chín mươi bảy triệu năm trăm chín mươi ngàn hai trăm chín mươi đồng).

Tổng cộng vốn lãi tính đến ngày 08/4/2024 là: 607.467.847đ (Sáu trăm lẻ bảy triệu bốn trăm sáu mươi bảy ngàn tám trăm bốn mươi bảy đồng).

Theo Hợp đồng tín dụng số 7003-LAV-201500336 ngày 02/02/2015;

1.1. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 09/4/2024) khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 7003-LAV-201500336, ngày 02/02/2015 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng số 7003-LAV-201500336, ngày 02/02/2015 các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

1.2. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.3. Trường hợp anh Nguyễn Hoàng A1 và chị Nguyễn Thị C không trả được nợ thì Ngân hàng N3 (A2) - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 7003-LCP-201101156, ngày 01/12/2011 để thu hồi nợ bao gồm các thửa đất số: 265, 326, 447 và 491, tờ bản đồ số 3, địa chỉ thửa đất ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H283452-000052/QSDĐ, cấp ngày 06/6/1996 do hộ Bùi Thị H1 đứng tên, có chu vi các thửa đất và tài sản trên đất như sau:

- Thửa 265 (vị trí số 1) có chu vi: ngang giáp kinh Thuỷ Lợi (“giáp vị trí số 2” 6,91m + 11,64m): 18,55m; ngang sau giáp kinh Thuỷ Lợi (8,08m + 5,14m

+ 2m): 15,22m; dài giáp thửa 264: 156,03m; dài giáp thửa 266 (120,16m + 50,12m): 170,28m. Diện tích: 2.416,9m^2 x 93.000đ/m^2 = 224.771.700đ (Hai trăm hai mươi bốn triệu bảy trăm bảy mươi mốt ngàn bảy trăm đồng).

- Thửa 267 (vị trí số 2) có chu vi: Ngang trước giáp kênh T: 15,51m; ngang sau giáp kênh T (7,92m + 9,82m): 17,74m; dài giáp thửa 327 và 340 (157,41m + 96,32m): 253,73m; dài giáp thửa 325: 242,18m. Diện tích: 3.676,6m^2 x 93.000đ/m^2 = 341.923.800đ (Ba trăm bốn mươi mốt triệu chín trăm hai mươi ba ngàn tám trăm đồng).

- Thửa 447 (vị trí số 3) có chu vi: Ngang giáp kênh T: 14,87m; ngang sau giáp kênh T: 15,34m; dài giáp thửa 448, 449 và 450 gồm (79,11m + 86,50m + 58,48m): 224,09m; dài giáp thửa 446 và 650 gồm (176,92m + 46,36m): 223,28m. Diện tích: 3.378,2m^2 x 93.000đ/m^2 = 314.172.600đ (Ba trăm mười bốn triệu một trăm bảy mươi hai ngàn sáu trăm đồng).

- Thửa 491 (vị trí số 4) có chu vi: Ngang giáp lộ Xi Măng: 23,21m; ngang giữa giáp thửa 488: 3,86m; ngang sau giáp kênh Thống Nhất: 21,15m; dài giáp thửa 490: 26,24m; dài giáp thửa 488: 75,40m; dài giáp thửa 492 (45,83m + 4,35m + 53,79m): 103,97m. Diện tích: 2.191,8m^2 x 134.000đ/m^2 = 293.701.200đ (Hai trăm chín mươi ba triệu bảy trăm lẻ một ngàn hai trăm đồng).

- Công trình xây dựng của bà Bùi Thị H1 (Nhà 3, vị trí số 4) gồm:

+ Nhà chính (Nhà C, thuộc vị trí số 4, thửa đất số 491), kết cấu: Khung cột gỗ nhóm 4, có 01 vách tường và 03 vách tole, mái lole, nền gạch bông; kích thước (6,15m x 10,5m) x 2.360.000đ/m2 = 79.246.440đ (Bảy mươi chín triệu hai trăm bốn mươi sáu ngàn bốn trăm bốn mươi đồng);

+ Nhà phụ (Nhà C), kết cấu: Khung cột gỗ tạp, vách tole, mái lole, nền láng xi măng; kích thước (6,15m x 5,4m) x 1.047.000đ/m2 = 17.385.435đ (Mười bảy triệu ba trăm tám mươi lăm ngàn bốn trăm ba mươi lăm đồng);

+ Sân xi măng, kết cấu: Láng xi măng không bê tông lót; kích thước (8m x 6m) x 106.000đ/m2 = 2.798.400đ (Hai triệu bảy trăm chín mươi tám ngàn bốn trăm đồng);

+ Bàn thờ ông T4: Kết cấu: Trụ bê tông cốt thép 01 cái = 856.000đ (T trăm năm mươi sáu ngàn đồng);

+ Chuồng gà, kết cấu: Khung cột gỗ tạp, vách tole, mái tole, nền đất; kích thước (2,3m x 3,1m) x 860.000đ/m2 = 3.065.900đ (Ba triệu không trăm sáu mươi lăm ngàn chín trăm đồng);

+ Nhà chứa củi, kết cấu: khung cột gỗ tạp, mái lá, nền đất; kích thước (3,85m x 4,43m) x 81.000đ/m2 = 690.748đ (Sáu trăm chín mươi ngàn bảy trăm bốn mươi tám đồng);

+ Chuồng heo, kết cấu: Khung cột gạch, nền láng xi măng, vách tường lửng cao; kích thước (0,72m x 5,73m x 2,8m) x 575.000đ/m2 = 2.767.590đ (Hai triệu bảy trăm sáu mươi bảy ngàn năm trăm chín mươi đồng);

+ Nhà vệ sinh, kết cấu: Khung cột gỗ tạp, nền xi măng, vách tole, không mái; kích thước (0,8m x 01m) x 794.000d/m2 = 412.880đ (Bốn trăm mười hai ngàn tám trăm tám mươi đồng);

+ Nhà mộ (6,55m x 6,8m) x 3.286.000đ/m2 = 87.815.064đ, kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, xây tường lửng (32,33m2), mái tole, nền lót gạch bông; mộ xây gạch 04 cái x 9.652.000đ/cái = 38.608.000đ; mộ đá 02 cái x 9.652.000đ/cái = 19.304.000đ. Tổng giá trị: 145.727.064đ (Một trăm bốn mươi lăm triệu bảy trăm hai mươi bảy ngàn không trăm sáu mươi bốn đồng).

- Nhà mộ bà Bùi Thị H5: tại thửa số 491 (thuộc vị trí số 4), gồm:

+ Nhà mộ xây dựng năm 2023, kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, mái tole, nền lót gạch bông, không vách; kích thước (4,5m x 4,6m) x 3.354.000đ/m2 = 62.485.020đ (Sáu mươi hai triệu bốn trăm tám mươi lăm ngàn không trăm hai mươi đồng); Mộ xây gạch 01 cái: 10.470.000đ (Mười triệu bốn trăm bảy mươi ngàn đồng); Một đồng hồ điện: 1.144.000đ (Một triệu một trăm bốn mươi bốn đồng); Một đồng hồ nước: 1.193.000đ (Một triệu một trăm chín mươi ba ngàn đồng). Tổng cộng: 75.292.020đ (Bảy mươi lăm triệu hai trăm chín mươi hai ngàn không trăm hai mươi đồng).

- Ông Bùi Văn H3 (Bùi Quốc H2) gồm: Một đồng hồ điện: 1.144.000đ (Một triệu một trăm bốn mươi bốn đồng) và một đồng hồ nước: 1.193.000đ (Một triệu một trăm chín mươi ba ngàn đồng). Tổng cộng: 2.337.000đ (Hai triệu ba trăm ba mươi bảy ngàn đồng).

- Bà Bùi Thị Tuyết H4 gồm: Một đồng hồ điện: 1.144.000đ (Một triệu một trăm bốn mươi bốn đồng) và một đồng hồ nước: 1.193.000đ (Một triệu một trăm chín mươi ba ngàn đồng). Tổng cộng: 2.337.000đ (Hai triệu ba trăm ba mươi bảy ngàn đồng).

- Công trình xây dựng của ông Bùi Quốc H2 (Bùi Văn H3), nhà số B (Nhà B, thuộc vị trí số 4, thửa đất số 491) gồm: Nhà chính (Nhà B): kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách tường, mái tole, nền lót gạch bông; kích thước: (8,7m x 10,5m) x 3.595.000đ/m2 = 231.462.113đ; Nhà phụ: kết cấu khung cột gỗ tạp, vách tole, mái tole, nền gạch tàu; kích thước: 3,7m x 8,7m = 32,2m2 x 952.000đ/m2 = 18.386.928đ; Nhà bếp 2, kết cấu: khung cột gỗ tạp, vách tole,

mái tole, nền láng xi măng; kích thước: (7m x 5,7m) x 1.047.000đ/m2 = 9.667.998đ; Nhà vệ sinh, kết cấu: khung cột gỗ tạp, vách tole, mái tole, nền láng xi măng; kích thước (1,5m x 2,2m) x 1.047.000đ/m2 = 1.900.305đ; Hàng rào, kết cấu: cột bê tông cốt thép, trên song sắt, chân xây tường 10; kích thước (11 m x 1,8m) x 698.000đ/m2 = 9.674.280đ; Sân xi măng, kết cấu: Láng xi măng, không bê tông lót; kích thước (7,1m x 11m) x 106.000đm2 = 5.381.090đ; Mái che, kết cấu: Khung cột thép tiền chế, mái tole, nền láng xi măng; kích thước (11,5m x 2m) x 513.000đ/m2 = 7.079.400đ. Tổng cộng: 265.552.114đ.

- Nhà, công trình xây dựng của bà Bùi Thị Tuyết H4 (nhà số A, thuộc vị trí số 4, thửa đất số 491) gồm:

+ Nhà chính (Nhà A), kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, vách tường, mái tole, nền gạch bông; kích thước (4,1m x 10,4m) x 3.595.000đ/m2 = 110.369.376đ (Một trăm mười triệu ba trăm sáu mươi chín ngàn ba trăm bảy mươi sáu đồng);

+ Hàng rào, kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, trên song sắt, chân xây tường 10; kích thước (4,1m x 1,8m) x 698.000đ/m2 = 3.605.868đ (Ba triệu sáu trăm lẻ năm ngàn tám trăm sáu mươi tám đồng);

+ Mái che trước, kết cấu: Khung cột thép tiền chế, mái tole, nền gạch bông; kích thước (6,2m x 4,1m) x 736.000đ/m2 = 13.096.384đ (Mười ba triệu không trăm chín mươi sáu ngàn ba trăm tám mươi bốn đồng);

+ Mái che sau, kết cấu: Khung cột thép tiền chế, mái tole, nền xi măng; kích thước (4,1m x 3,2m) x 513.000đ/m2 = 4.374.864đ (Bốn triệu ba trăm bảy mươi bốn ngàn tám trăm sáu mươi bốn đồng);

Tổng cộng: 131.446.492đ (Một trăm ba mươi mốt triệu bốn trăm bốn mươi sáu ngàn bốn trăm chín mươi hai đồng).

- Vị trí số 3 (thửa 447, anh N đang quản lý, sử dụng) gồm có: Tre loại A: 79 cây x 25.000đ/cây = 1.975.000đ; Tre loại B: 68 cây x 17.000đ/cây = 1.190.000đ; Chuối loại A: 185 cây x 50.000đ/cây = 9.250.000đ; Chuối loại B: 139 cây x 35.000đ/cây = 4.865.000đ; Chuối loại C: 172 cây x 10.000đ/cây = 1.720.000đ; Dừa loại A: 02 cây x 800.000đ/cây = 1.600.000đ; Dừa loại B: 04 cây x 560.000đ/cây = 2.240.000đ; Cam sành loại A: 06 cây x 600.000đ/cây = 3.600.000đ; Loại B: 15 cây x 420.000đ/cây = 6.300.000đ; loại C: 03 cây x 120.000đ/cây = 360.000đ; Quýt loại B: 02 cây x 350.000đ/cây = 700.000đ; H6 loại A: 01 cây x 300.000đ/cây = 300.000đ; loại B: 01 cây x 210.000đ/cây = 210.000đ; Chanh loại A: 03 cây x 400.000đ/cây = 1.200.000đ; loại B: 05 cây x 280.000đ/cây = 1.400.000đ; loại C: 02 cây x 80.000đ/cây = 160.000đ; Sầu riêng loại A: 01 cây x 900.000đ/cây = 900.000đ; loại C: 70 cây x 180.000đ/cây =

12.600.000đ; Vú sữa loại A: 12 cây x 1.200.000đ/cây = 14.400.000đ; loại B: 03 cây x 840.000đ/cây = 2.520.000đ; Đu đủ loại A: 12 cây x 150.000đ/cây = 1.800.000đ; loại B: 06 cây x 105.000đ/cây = 630.000đ; Cóc loại A: 01 cây x 450.000đ/cây = 450.000đ. Tổng cộng: 80.892.400đ (T mươi triệu tám trăm chín mươi hai ngàn bốn trăm đồng).

- Vị trí số 4 (thửa 491 do anh Nguyễn Văn N trồng) gồm có: Khoai lùn (củ lùn) loại B: 446,7m2 x 5.600đ/m2 = 2.501.520đ; Dừa loại A: 09 cây x 800.000đ/cây = 7.200.000đ; loại B: 01 cây x 560.000đ/cây = 560.000đ; loại C: 03 cây x 160.000đ/cây = 480.000đ; Chuối loại A: 11 cây 50.000đ/cây = 550.000đ; loại B: 42 cây x 35.000đ/cây = 1.470.000đ; loại C: 46 cây x 10.000đ/cây = 460.000đ; Sầu riêng loại A: 02 cây x 900.000đ/cây = 1.800.000đ; loại C: 13 cây x 180.000đ/cây = 2.340.000đ; Măng cầu xiêm loại B: 01 cây x 350.000đ/cây = 350.000đ; Bưởi loại A: 01 cây x 600.000đ/cây = 600.000đ; loại B: 08 cây x 420.000đ/cây =3.360.000đ; Vú sữa loại A: 02 cây x 1.200.000đ/cây = 2.400.000đ; Mít loại A: 01 cây x 450.000đ/cây = 450.000đ; loại B: 12 cây x 315.000đ/cây = 3.780.000đ; loại C: 21 cây x 90.000đ/cây = 1.890.000đ; Mận loại A: 01 cây x 600.000đ/cây = 600.000đ; Tràm biển loại A: 01 cây x 400.000đ/cây = 400.000đ; Đu đủ loại A: 01 cây x 150.000đ/cây = 150.000đ; Tràm cừ loại A: 01 cây x 35.000đ/cây = 35.000đ; Xoài loại C: 01 cây x 160.000đ/cây = 160.000đ; Măng cụt loại A: 08 cây x 120.000đ/cây = 960.000đ; Sắn loại B: 02 cây x 280.000đ/cây = 560.000đ; Cam sành loại B: 05 cây x 420.000đ/cây = 2.100.000đ; Cóc loại C: 01 cây x 450.000đ/cây = 450.000đ; Trúc loại A: 188 cây x 5.000đ/cây = 940.000đ; loại B: 17 cây x 3.500đ/cây = 59.500đ; Bạch đàn loại C: 01 cây x 60.000đ/cây = 60.000đ; loại E: 01 cây x 15.000đ/cây = 15.000đ; Chanh loại A: 02 cây x 400.000đ/cây = 800.000đ; loại B: 02 cây x 280.000đ/cây = 560.000đ; loại C: 01 cây x 80.000đ/cây = 80.000đ; Còng loại B; 01 cây x 280.000đ/cây = 280.000đ; M2 vàng gốc > 10cm: 05 cây x 750.000đ/cây = 3.750.000đ; M2 vàng chiều cao từ 01 - 02m: 03 cây x 100.000đ/cây = 300.000đ; M2 chiếu thuỷ: 01 cây x 200.000đ/cây = 200.000đ; Gừa loại C: 01 cây x 30.000đ/cây = 30.000đ. Tổng cộng: 42.681.020đ (Bốn mươi hai triệu sáu trăm tám mươi mốt ngàn không trăm hai mươi đồng).

Theo mảnh trích đo địa chính số 19/HGR, ngày 17 tháng 3 năm 2021 của Công ty Cổ phần T5 và Mảnh trích đo địa chính số 20/HGR, ngày 17 tháng 3 năm 2021 của Công ty Cổ phần T5.

Theo chứng thư Thẩm định giá số 189/BĐS, ngày 20 tháng 10 năm 2021 của Công ty Cổ phần T6 và Chứng thư Thẩm định giá số 28/BĐS, ngày 31 tháng 01 năm 2024 của Công ty Cổ phần T6 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/7/2020.

1.4. Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn Đ và chị Đặng Thị Bé T về việc yêu cầu bà Bùi Thị H1 và anh Nguyễn Văn N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, dưới hình thức "Tờ sang đất ruộng vĩnh viễn" ngày 04/7/2016.

2.1. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, dưới hình thức "Tờ sang đất ruộng vĩnh viễn" ngày 04/7/2016 giữa anh Lê Văn Đ và chị Đặng Thị Bé T với bà Bùi Thị H1 và anh Nguyễn Văn N bị vô hiệu.

2.2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, dưới hình thức "Tờ sang đất ruộng vĩnh viễn" ngày 04/7/2016 giữa anh Lê Văn Đ và chị Đặng Thị Bé T với bà Bùi Thị H1 và anh Nguyễn Văn N.

2.3. Buộc anh Lê Văn Đ và chị Đặng Thị Bé T có nghĩa vụ giao trả lại cho Bùi Thị H1 và anh Nguyễn Văn N quyền sử dụng đất thuộc vị trí số (3), tại thửa số 447, tờ bản đồ số 03, địa chỉ thửa đất tại ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 283452-000052/QSDĐ, cấp ngày 06/6/1996 do hộ Bùi Thị H1 đứng tên, có chu vi:

- Ngang giáp Kênh Thống Nhất: 14,87m (đo từ trụ đá đến trụ đá);

- Ngang giáp Kênh T: 15,34m (đo từ trụ cây đến trụ cây);

- Dài giáp thửa 448, 449 và 450 (58,48m + 86,50m + 79,11m): 224,09m.

- Dài giáp thửa 446 và 650 (46,36m + 176,92m): 223,28m.

Diện tích: 3.378,2m^2.

(Thuộc vị trí số 3. Theo mảnh trích đo địa chính số 19/HGR, ngày 17 tháng 3 năm 2021 của Công ty Cổ phần T5).

2.4. Anh Nguyễn Văn N được tiếp tục quản lý, sử dụng cây trồng trên đất thuộc thửa số 447, tờ bản đồ số 03, toạ lạc tại ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 283452-000052/QSDĐ, cấp ngày 06/6/1996 do hộ Bùi Thị H1 đứng tên.

(Theo Chứng thư Thẩm định giá số 189/BĐS, ngày 20 tháng 10 năm 2021 của Công ty Cổ phần T6).

2.5. Buộc bà Bùi Thị H1 có trách nhiệm trả giá trị quyền sử dụng đất cho anh Lê Văn Đ và chị Đặng Thị Bé T số tiền: 28.856.600đ (Hai mươi tám triệu tám trăm năm mươi sáu ngàn sáu trăm đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. *Về án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm*:

3.1. Buộc anh Nguyễn Hoàng A1 và chị Nguyễn Thị C phải chịu án phí số tiền 14.149.356đ (Mười bốn triệu một trăm bốn mươi chín ngàn ba trăm năm mươi sáu đồng).

3.2. Ngân hàng N3 (A2) - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang được nhận lại số tiền 11.060.000đ (Mười một triệu không trăm sáu mươi ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000856, ngày 19/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vị Thuỷ, tỉnh Hậu Giang.

4. *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

4.1. Buộc anh Lê Văn Đ và chị Đặng Thị Bé T phải nộp số tiền 18.135.000đ (Mười tám triệu một trăm ba mươi lăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000941, ngày 12/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vị Thuỷ, tỉnh Hậu Giang; ông Đ với bà Bé T còn phải nộp thêm số tiền 17.835.000đ (Mười bảy triệu tám trăm ba mươi lăm ngàn đồng).

4.2. Buộc bà Bùi Thị H1 và anh Nguyễn Văn N phải chịu án phí số tiền 1.442.830đ (Một triệu bốn trăm bốn mươi hai ngàn tám trăm ba mươi đồng).

5. *Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản*: Buộc ông Lê Văn Đ, bà Đặng Thị Bé T, anh Nguyễn Hoàng A1, chị Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Văn N và bà Bùi Thị H1 mỗi người phải chịu số tiền 3.359.538đ (Ba triệu ba trăm năm mươi chín ngàn năm trăm ba mươi tám đồng); ông Lê Văn Đ, bà Đặng Thị Bé T, anh Nguyễn Hoàng A1, chị Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Văn N và bà Bùi Thị H1 nộp xong, giao trả lại cho Ngân hàng N3 - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các

khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. *Quyền kháng cáo*: Đương sự có mặt được quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại Trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi cư trú.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

(Đã ký)

Phạm Văn Hùng

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKSND huyện Vị Thủy;
- Chi cục THADS huyện Vị Thủy;
- Các đương sự;
- Cổng TTĐT (để công bố);
- Lưu hồ sơ vụ án; VP;