

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THÁP MƯỜI
TỈNH ĐỒNG THÁP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 108/2022/DS-ST

Ngày: 24/11/2022

*“V/v Tranh chấp dân sự về hợp
đồng vay tài sản, hợp đồng thế
chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và hợp đồng cổ đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THÁP MƯỜI
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Minh Phường**.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Thanh Minh Hiền** và bà **Hồ Thị Thủy**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Hồ Thị Mỹ Linh** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười tham gia phiên tòa: Ông **Ngô Thanh Toàn** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 tháng 9, ngày 11 tháng 10, ngày 01, 18 và 24 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 59/2020/TLST-DS ngày 16 tháng 01 năm 2020, về việc “Tranh chấp dân sự về hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng cổ đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 656/2022/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2022, giữa:

1. Nguyên đơn: **Ngân Hàng TMCP X**;

Địa chỉ trụ sở: Tầng 16-23-24, tòa nhà M, số 229 T, phường N, quận Đ, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Quang Đ**, Chức vụ: Tổng giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Anh **Trần Thanh S**, Chức vụ: Chuyên viên Phòng xử lý và thu hồi nợ. Địa chỉ: Số 132-134 đường N, phường 2, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Theo văn bản ủy quyền ngày 19/9/2022.

2. Bị đơn: Bà **Lê Thị T**, sinh năm 1948;

Địa chỉ: Ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh **Huỳnh Văn T**, sinh năm 1968;

Chị **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1980;

Anh **Huỳnh Công B**, sinh năm 1980;

Chị **Đặng Thị H**, sinh năm 1981;

Bà **Lê Thị H**, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn T:

Bà **Lê Thị H**, sinh năm 1959;

Chị **Phạm Thị C**, sinh năm 1980;

Chị **Phạm Thị T**, sinh năm 1983;

Anh **Phạm Minh K1**, sinh năm 1986;

Chị **Phạm Mỹ H1**, sinh năm 1991;

Anh **Phạm Quốc Q**, sinh năm 2002;

Địa chỉ: Ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Chị **Nguyễn Thị H2**, sinh năm 1990;

Anh **Trần Minh N**, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

(Anh S, chị L, anh B, chị H, anh N và chị H2 có mặt; Bà T và anh T có tham gia phiên tòa ngày 21/9/2022 và ngày 11/10/2022, các phiên tòa còn lại thì vắng mặt không có lý do; Bà H, chị C, chị T, anh K1, chị H1, anh Q vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, ý kiến tại biên bản không tiến hành hòa giải được và phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn Ngân Hàng TMCP X có người đại diện theo ủy quyền là anh Trần Thanh S trình bày:*

Bà T có vay vốn tại Ngân Hàng TMCP X (Gọi tắt: Ngân hàng) theo Hợp đồng tín dụng số 361.0101/2016/HĐTDHM-CN/PGBankĐT ngày 29/3/2016, nội dung hợp đồng cụ thể như sau: Số tiền vay gốc: 1.000.000.000 đồng; Lãi suất đối với mỗi khoản vay sẽ được ghi nhận trên khế ước nhận nợ tương ứng, lãi suất quá hạn được tính bằng 150% mức lãi suất trong hạn; Thời hạn hạn mức: 30 tháng, kể từ ngày 29/3/2016; Mục đích: Bổ sung vốn mua bán lúa.

Tài sản thế chấp bảo lãnh cho khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất được thể hiện tại các hợp đồng thế chấp (Có đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 30/3/2016) gồm: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 361.0101/2016/HĐTC/BĐ và Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 361.0101A/2016/HĐBL.CN/BĐ cùng ngày 29/3/2016. Cụ thể tài sản thế chấp như sau: Thửa số 363 và 364, cùng tờ bản đồ số 2, loại đất LUA, tọa lạc tại xã T, huyện T, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ bà Lê Thị T đứng tên; Thửa số 1388, tờ bản đồ số 2, loại đất LUA, tọa lạc tại xã T, huyện T, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Lê Thị

H đứng tên. Sau khi ký kết các hợp đồng trên, Ngân hàng đã giải ngân cho bà T số tiền vay được thể hiện tại các Khế ước nhận nợ cụ thể như sau: Khế ước nhận nợ số 361.0101.01/2016/KUNN-CN/PGBankĐT ngày 30/3/2016, giải ngân số tiền là 1.000.000.000 đồng, ngày đến hạn 30/3/2017, lãi suất 6,49%/năm cho nửa thời gian vay theo Khế ước, bà T đã tắt toán xong; Khế ước nhận nợ số 361.0101.02/2017/KUNN-CN/PGBankĐT ngày 13/4/2017, giải ngân số tiền là 700.000.000 đồng, ngày đến hạn 13/4/2018, lãi suất 10,5%/năm, bà T chưa trả nợ; Khế ước nhận nợ số 361.0101.03/2017/KUNN-CN/PGBankĐT ngày 14/4/2017, số tiền là 300.000.000 đồng, ngày đến hạn 14/4/2018, lãi suất 10,5%/năm, bà T chưa trả nợ. Tính đến ngày 02/9/2019, bà T còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc 1.000.000.000 đồng, nợ tiền lãi tạm tính đến ngày 25/9/2019 là 307.076.122 đồng. Tổng cộng dư nợ gốc và lãi là 1.307.076.122 đồng. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đến gặp gia đình bà T để đôn đốc, thông báo, nhắc nhở và tạo điều kiện để bà T thanh toán nợ vay đúng hạn theo hợp đồng nhưng phía bà T lẩn tránh không thực hiện, không có thiện chí giải quyết dư nợ.

Đối với yêu cầu độc lập của anh N và chị H2 thì Ngân hàng không đồng ý, vì phần đất này bà T đã thế chấp cho Ngân hàng.

Theo đơn khởi kiện thì Ngân hàng yêu cầu bà T, anh T, chị L, Bà H, chị C, chị T, anh K1, anh K, chị H1 và anh Q phải có nghĩa vụ liên đới trả số tiền nợ gốc 1.000.000.000 đồng và lãi tạm tính đến ngày 06/7/2022 là 778.232.825 đồng. Tổng cộng là 1. 778.232.825 đồng. Đồng thời, yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh theo Hợp đồng số 361.0101/2016/HĐTDHM-CN/PGBankĐT ngày 29/3/2016 cho đến khi trả xong nợ cho Ngân hàng. Trong trường hợp bà T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho Ngân hàng, thì yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm là các quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp số 361.0101/2016/HĐTC/BĐ ngày 29/3/2016 được ký kết giữa Ngân hàng với bà T, anh T, chị L và Hợp đồng thế chấp số 361.0101A/2016/HĐTC/BĐ ngày 29/3/2016 được ký kết giữa Ngân hàng với bà H, ông T. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, Ngân hàng xin thay đổi yêu cầu là nay Ngân hàng yêu cầu bà T phải có nghĩa vụ trả ngay 01 lần số tiền nợ gốc 1.000.000.000 đồng và lãi tạm tính đến ngày 24/11/2022 là 843.626.650 đồng; Tổng cộng là 1. 843.626.650 đồng. Đồng thời, yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh theo Hợp đồng số 361.0101/2016/HĐTDHM-CN/PGBankĐT ngày 29/3/2016 cho đến khi trả xong nợ cho Ngân hàng. Trong trường hợp bà T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho Ngân hàng, thì yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm là các quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp số 361.0101/2016/HĐTC/BĐ ngày 29/3/2016 được ký kết giữa Ngân hàng với bà T, anh T, chị L và Hợp đồng thế chấp số 361.0101A/2016/HĐTC/BĐ ngày 29/3/2016 được ký kết giữa Ngân hàng với bà H, ông T. Ngoài ra, Ngân hàng không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

** Theo ý kiến tại biên bản không tiến hành hòa giải được và phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Lê Thị T trình bày:*

Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày của anh S. Bà thừa nhận toàn bộ chữ ký và chữ viết ghi họ và tên Lê Thị T trong các tài liệu mà Ngân hàng cung cấp cho Tòa án là của bà. Tuy nhiên, bà chỉ đứng ra vay thay cho ông T và bà H chứ thật chất bà không hề sử dụng một đồng nào trong toàn bộ khoản vay trên và khi vay nghe bà H nói chỉ vay số tiền 700.000.000 đồng. Sau khi vay tiền thì quá trình trả vốn và lãi đều do ông T và bà H thực hiện nên bà không biết gì, đến khi ông T và bà H không trả nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng khởi kiện bà thì bà mới biết sự việc trên. Nay bà chỉ đồng ý trả số tiền nợ gốc cho Ngân hàng, còn tiền lãi thì bà không đồng ý. Trong trường hợp Tòa án buộc bà phải trả số tiền trên thì bà có yêu cầu phản tố là yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H, chị C, chị T, anh K, chị H1, anh Q phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà số tiền mà bà phải trả cho Ngân hàng tạm tính đến ngày 24/11/2022 tổng cộng là 1.843.626.650 đồng (Trong đó, nợ vốn là 1.000.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 24/11/2022 là 843.626.650 đồng) và số tiền mà bà phải trả cho Ngân hàng đến ngày giải quyết xong vụ án. Đồng thời, bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của anh N và chị H2. Nay bà đồng ý cùng với anh T và chị L thực hiện theo toàn bộ yêu cầu độc lập của anh N và chị H2. Ngoài ra, bà không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

** Theo ý kiến tại biên bản không tiến hành hòa giải được người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H trình bày:*

Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày của anh S và bà T. Bà thừa nhận toàn bộ chữ ký và chữ viết ghi họ và tên Lê Thị H trong các tài liệu mà Ngân hàng cung cấp cho Tòa án là của bà. Bà thừa nhận có nhờ bà T đứng ra vay thay bà và ông T số tiền là 1.000.000.000 đồng, do làm ăn thua lỗ và ông T đã chết nên bà không có tiền trả gốc và lãi cho Ngân hàng và hiện còn nợ gốc là 1.000.000.000 đồng. Nay bà chỉ đồng ý trả nợ gốc cho Ngân hàng, còn nợ lãi bà không đồng ý. Đối với yêu cầu phản tố của bà T thì bà sẽ bán phần đất còn lại của bà để trả nợ cho Ngân hàng, trong trường hợp bà T có trả cho Ngân hàng bao nhiêu thì bà đồng ý trả lại cho bà T bấy nhiêu. Đối với con tên K thì đã chết (K chưa có vợ con gì). Đồng thời, bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của anh B và chị H. Bà đồng ý trả theo toàn bộ yêu cầu của anh B và chị H. Ngoài ra, bà không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

** Theo ý kiến tại biên bản không tiến hành hòa giải được và phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị L trình bày:*

Anh và chị là con ruột và con dâu của bà T. Anh và chị thống nhất với toàn bộ lời trình bày của anh S và bà T. Anh và chị thừa nhận toàn bộ chữ ký và chữ viết ghi họ và tên Huỳnh Văn T và Nguyễn Thị L trong các tài liệu mà Ngân hàng cung cấp cho Tòa án là của anh và chị. Nay anh và chị thống nhất theo toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của bà T. Đồng thời, anh và chị đồng ý cùng liên đới với bà T thực hiện theo toàn bộ yêu cầu độc lập của anh N

và chị H2. Ngoài ra, anh và chị không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

** Theo ý kiến tại biên bản không tiến hành hòa giải được và phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Công B và chị Nguyễn Thị H trình bày:*

Vào ngày 06/3/2014 (Âm lịch), anh và chị có nhận cổ đất của anh K và bà H, diện tích 5.802m², thuộc thửa số 1388, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, do bà Lê Thị H đứng tên quyền sử dụng. Số tiền nhận cổ đất là 210.000.000 đồng, anh K và bà H đã nhận đủ tiền, anh và chị đã nhận đất canh tác. Thời hạn cổ đất là 03 năm, tính từ ngày 06/3/2014 (Âm lịch) đến ngày 06/3/2017 (Âm lịch) nhưng đến nay, anh K và bà H vẫn chưa trả tiền nên anh B và chị H vẫn còn canh tác đất.

Nay anh và chị yêu cầu Tòa án hủy “Hợp đồng cổ đất ngày 06/3/2014 âm lịch” giữa anh và chị với anh K và Bà H. Đồng thời, anh và chị yêu cầu anh K và bà H phải có nghĩa vụ liên đới trả số tiền nhận cổ đất 210.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi. Sau khi anh K và bà H trả đủ tiền thì anh và chị sẽ giao đất lại cho anh K và bà H. Ngoài ra, anh và chị không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

** Theo ý kiến tại biên bản không tiến hành hòa giải được và phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Minh N và chị Nguyễn Thị H2 trình bày:*

Vào ngày 11/01/2013 dương lịch (Nhằm ngày 30/11/2012 âm lịch), anh và chị có nhận chuyển nhượng của bà T diện tích đất 340m² (Chiều ngang 8,5m, chiều dài 40m tính từ mặt sông vô), đất thuộc một phần thửa 363, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Anh và chị đã giao đủ số tiền thỏa thuận là 35.000.000 đồng và đã nhận đất canh tác cho đến nay và việc chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng giấy tay chưa có công chứng hoặc chứng thực gì. Sau khi ký kết hợp đồng, anh và chị có yêu cầu bà T ra UBND xã T làm thủ tục sang tên nhưng anh T cho biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang vay Ngân hàng nên làm hết vụ 3 mới chuộc ra làm thủ tục chuyển nhượng được. Thời gian sau đó, anh và chị có yêu cầu ra làm thủ tục sang tên thì anh T cho biết là bà T đã đứng tên vay Ngân hàng cho bà H mượn, bà T hẹn 01 năm sau, khi chuộc lại giấy sẽ tách bộ sang tên cho anh và chị phần đất như đã thỏa thuận trên nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện.

Theo đơn khởi kiện thì anh và chị yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T, anh T và chị L làm thủ tục sang tên cho anh và chị phần đất diện tích 340m², chiều ngang 8,5m, chiều dài 40m tính từ mặt sông vô, thuộc một phần thửa 363, tờ bản đồ số 02, mục đích sử dụng T, tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Tuy nhiên, nay anh và chị xin thay đổi yêu cầu là buộc bà T, anh T và chị L làm thủ tục sang tên cho anh và chị phần đất diện tích đo đạc thực tế là 299,6m², thuộc một phần thửa 363, tờ bản đồ số 02, mục đích sử dụng T, tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Ngoài ra, anh và chị không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

** Theo ý kiến tại đơn xin vắng mặt phiên hòa giải những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn T là chị Phạm Thị C, chị Phạm Thị T, anh Phạm Minh K, chị Phạm Mỹ H1 và anh Phạm Quốc Q trình bày:*

Các anh, chị đồng ý cùng mẹ là bà H trả gốc và lãi theo yêu cầu của Ngân hàng, cam đoan không khiếu nại gì về sau.

** Ý kiến và đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười:*

Về việc bảo đảm việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử chấp hành tốt pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án, cũng như việc chấp hành các quy định về tố tụng dân sự và thực hiện các quyền, nghĩa vụ về tố tụng dân sự của các đương sự và người đại diện hợp pháp của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án được thực hiện đúng và đầy đủ nên Viện kiểm sát không có ý kiến, kiến nghị gì.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

Đối với yêu cầu của Ngân hàng: Căn cứ Điều 275, Điều 280, Điều 293, Điều 299, Điều 320, Điều 357 của Bộ luật dân sự; Điều 91 và 95 của Luật các tổ chức tín dụng; Điều 7 và Điều 8 Nghị quyết 01/2019 Nghị quyết của HĐTPTATC hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm trong hợp đồng vay tài sản; Lãi suất trung bình trên thị trường; Quyết định lãi, lãi suất trong bản án, quyết định của Tòa án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc bà T trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và lãi tổng cộng là 1.843.626.650 đồng. Trong trường hợp khi bản án có hiệu lực pháp luật mà bà T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu thi hành án kê biên để trả nợ là đúng theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bà T: Đình chỉ toàn bộ yêu cầu phản tố của bà T do bà T có đơn xin rút lại yêu cầu phản tố của mình.

Đối với yêu cầu độc lập của anh B và chị H: Chấp nhận 01 phần yêu cầu độc lập của anh B và chị H. Tuyên bố hợp đồng cổ đất giữa bà H và anh K với anh B và chị H là giao dịch dân sự vô hiệu. Buộc bà H và anh K phải có nghĩa vụ trả lại cho anh B và chị H số tiền cổ đất đã nhận là 210.000.000 đồng. Đồng thời, buộc anh B và chị H phải có nghĩa vụ trả lại cho bà H và anh K phần đất đang tranh chấp thuộc thửa số 1388. Ngoài ra, do thửa số 1388 đang được bảo lãnh cho hợp đồng vay tại Ngân hàng, nay Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản bảo lãnh để trả nợ nên yêu cầu của anh B và chị H về việc tiếp tục sử dụng đất đến khi nào bà H và anh K trả số tiền 210.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu độc lập của anh N và chị H2: Chấp nhận yêu cầu của anh N và chị H2, công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/01/2013 về việc bà T, anh T, chị L chuyển nhượng cho anh N và chị H2 quyền sử dụng đất, phần đất diện tích 340m² (Đo đạc thực tế là 299,6m²) thuộc một phần thửa số 363, tờ bản đồ số 02, mục đích sử dụng T, tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

** Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ do đương sự cung cấp gồm:*

- Ngân hàng nộp các tài liệu, chứng cứ gồm:

- + Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (Bản sao);
- + Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh (Bản sao);
- + Văn bản ủy quyền (Bản sao);
- + Hồ sơ vay vốn của bà T (Bản photo);
- + Bảng kê tính lãi;
- + Hóa đơn giá trị gia tăng ngày 10/12/2020 (Bản photo);
- + Biên bản nghiệm thu và thanh lý hợp đồng ngày 22/4/2022.

- Bà T nộp các tài liệu, chứng cứ gồm:

- + Đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí ngày 06/7/2022;
- + Đơn yêu cầu không hòa giải tại Tòa án ngày 06/7/2022.

- Anh B và chị H nộp các tài liệu, chứng cứ gồm:

- + Giấy cổ đất ngày 06/3/2014 âm lịch (Bản photo).

- Anh N và chị H2 nộp các tài liệu, chứng cứ gồm:

- + Tờ hợp đồng mua bán đất ngày 30/11/2012 âm lịch (Bản photo);
- + Giấy CMND và sổ hộ khẩu (Bản photo).

- Các đương sự còn lại không có nộp tài liệu, chứng cứ gì.

** Tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập gồm:*

- + Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá;
- + Sơ đồ đo đạc phần đất đang tranh chấp;
- + Biên bản lấy lời khai;
- + Các văn bản trả lời và tài liệu kèm theo của các cơ quan chuyên môn có liên quan.

Các tài liệu trong hồ sơ đã được công khai theo biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 22/7/2022.

** Các tình tiết, sự kiện trong vụ án các bên đương sự thống nhất:*

Anh S, bà T, anh T, chị L và Bà H đều thống nhất trình bày giữa Ngân hàng với Bà T có ký hợp đồng tín dụng số 361.0101/2016/HĐTDHM-CN/PGBankĐT ngày 29/3/2016, có nội dung như sau: Số tiền vay gốc là 1.000.000.000 đồng; Lãi suất đối với mỗi khoản vay sẽ được ghi nhận trên khế ước nhận nợ tương ứng, lãi suất quá hạn được tính bằng 150% mức lãi suất trong hạn; Thời hạn hạn mức: 30 tháng, kể từ ngày 29/3/2016; Mục đích: Bổ sung vốn mua bán lúa. Tài sản thế chấp bảo lãnh cho khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất được thể hiện tại các hợp đồng thế chấp (Có đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 30/3/2016) gồm: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 361.0101/2016/HĐTC/BĐ và Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 361.0101A/2016/HĐBL.CN/BĐ cùng ngày 29/3/2016. Cụ thể tài sản thế chấp như sau: Thửa số 363 và 364, cùng tờ bản đồ số 2, loại đất LUA, tọa lạc tại xã T, huyện T, giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất do hộ bà Lê Thị T đứng tên; Thửa số 1388, tờ bản đồ số 2, loại đất LUA, tọa lạc tại xã T, huyện T, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Lê Thị H đứng tên.

Anh B, chị H và bà H đều thống nhất trình bày vào ngày 06/3/2014 (Âm lịch), anh B và chị H có nhận cổ đất của anh K và bà H, diện tích 5.802m², thuộc thửa số 1388, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, do bà Lê Thị H đứng tên quyền sử dụng. Số tiền nhận cổ đất là 210.000.000 đồng, anh K và Bà H đã nhận đủ tiền, anh B và chị H đã nhận đất canh tác. Thời hạn cổ đất là 03 năm, tính từ ngày 06/3/2014 (Âm lịch) nhưng đến nay anh K và Bà H vẫn chưa trả tiền nên anh B và chị H vẫn còn canh tác đất.

Bà T, anh T, chị L, anh N và chị H2 đều thống nhất trình bày vào ngày 11/01/2013 dương lịch (Nhằm ngày 30/11/2012 âm lịch), anh N và chị H2 có nhận chuyển nhượng của bà T diện tích đất 340m² (Chiều ngang 8,5m, chiều dài 40m tính từ mặt sông vô), đất thuộc một phần thửa 363, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Anh N và chị H2 đã giao đủ số tiền thỏa thuận là 35.000.000 đồng và đã nhận đất sử dụng từ đó cho đến nay và việc chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng giấy tay chưa có công chứng hoặc chứng thực gì.

Các đương sự có mặt đều thống nhất biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản định giá, sơ đồ đo đạc và phụ lục kèm theo của Tòa án.

** Các tình tiết mà các bên đương sự không thống nhất:* Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và Ngân hàng cũng không thống nhất đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà T với anh N và chị H2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật, xét thấy:

Ngân hàng yêu cầu bà T phải có nghĩa vụ trả ngay 01 lần số tiền nợ gốc 1.000.000.000 đồng và lãi tạm tính đến ngày 24/11/2022 là 843.626.650 đồng. Tổng cộng là 1. 843.626.650 đồng. Đồng thời, yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh theo Hợp đồng số 361.0101/2016/HĐTDHM-CN/PGBankĐT ngày 29/3/2016 cho đến khi trả xong nợ cho Ngân hàng. Trong trường hợp bà T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho Ngân hàng, thì yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm là các quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp số 361.0101/2016/HĐTC/BĐ ngày 29/3/2016 được ký kết giữa Ngân hàng với bà T, anh T, chị L và Hợp đồng thế chấp số 361.0101A/2016/HĐTC/BĐ ngày 29/3/2016 được ký kết giữa Ngân hàng với bà H, ông T.

Bà T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H, chị C, chị T, anh K, chị H1, anh Q phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà số tiền mà bà phải trả cho Ngân hàng tạm tính đến ngày 24/11/2022 tổng cộng là 1.843.626.650 đồng (Trong đó, nợ gốc là 1.000.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến

ngày 24/11/2022 là 843.626.650 đồng) và số tiền mà bà phải trả cho Ngân hàng đến ngày giải quyết xong vụ án.

Anh B và chị H yêu cầu Tòa án giải quyết hủy “Hợp đồng cổ đất ngày 06/3/2014 âm lịch” giữa anh và chị với anh K và bà H. Đồng thời, anh và chị yêu cầu anh K và bà H phải có nghĩa vụ liên đới trả số tiền nhận cổ đất 210.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi. Sau khi anh K và bà H trả đủ tiền thì anh và chị sẽ giao đất lại cho anh K và bà H.

Anh N và chị H2 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T, anh T và chị L làm thủ tục sang tên cho anh và chị phần đất diện tích đo đạc thực tế là 299,6m², thuộc một phần thửa 363, tờ bản đồ số 02, mục đích sử dụng T, tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Ngoài ra, các đương sự không ai có yêu cầu nào khác nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp dân sự về hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng cổ đất” theo quy định tại khoản 3 và 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền, xét thấy: Tranh chấp trên giữa các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 và 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời, phần đất đang tranh chấp tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về tố tụng:

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử thì Hội thẩm nhân dân chính thức là ông Lê Thanh S và bà Nguyễn Thị Hồng Nguyên và theo Quyết định hoãn phiên tòa số 738/2022/QĐST-DS ngày 21/9/2022 thì Hội thẩm nhân dân là ông Nguyễn Văn Trúc và ông Phạm Quang Tới. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm tiếp theo do ông Sang, bà Nguyên, ông Trúc và ông Tới bận đi công tác đột xuất nên không thể tham gia phiên tòa được thay thế bằng ông Nguyễn Thanh Minh Hiền và bà Hồ Thị Thủy là Hội thẩm nhân dân dự khuyết. Đồng thời, theo Quyết định phân công Kiểm sát viên tham gia phiên tòa thì Kiểm sát viên chính thức là bà Nguyễn Phan Hoàng Yến. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm do bà Yến bận đi công tác đột xuất nên không thể tham gia phiên tòa được thay thế bằng ông Trần Xuân Hải là Kiểm sát viên dự khuyết và ông Hải tham gia các phiên tòa sơ thẩm tiếp theo. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay do ông Hải bận đi công tác đột xuất nên không thể tham gia phiên tòa được thay thế bằng ông Ngô Thanh Toàn là Kiểm sát viên dự khuyết. Ngoài ra, trước đây Thẩm phán trực tiếp giải quyết vụ án này là bà Đinh Kim Oanh nhưng do bà Oanh bận đi học chính trị nên giao lại cho Thẩm phán Nguyễn Minh Phường giải quyết. Các đương sự có mặt thống nhất đồng ý việc thay đổi này và không có khiếu nại gì. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

Tại các phiên tòa sơ thẩm thì bà T và anh T có tham gia phiên tòa ngày 21/9/2022, ngày 11/10/2022 và mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do tại phiên tòa ngày 01, 18, 24/11/2022. Ngoài ra, bà H, chị C, chị T, anh K, chị H1 và anh Q vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều của 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với bà T, anh T, bà H, chị C, chị T, anh K, chị H1 và anh Q.

Theo văn bản ủy quyền trước đây thì phía nguyên đơn ủy quyền cho ông Phạm Thiện M. Trong quá trình Tòa án giải quyết thì phía nguyên đơn có nộp văn bản ủy quyền mới ngày 19/9/2022 thay cho văn bản ủy quyền trên. Tại phiên tòa sơ thẩm, anh S xác định phía nguyên đơn đã hủy văn bản ủy quyền cho ông M và thay thế bằng bản ủy quyền mới này. Theo đó, anh S là người đại diện theo ủy quyền mới của nguyên đơn để tham gia vụ án này. Xét thấy, việc thay đổi trên là phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với ông Phạm Văn T trong quá trình Tòa án giải quyết thì đã chết vào ngày 11/3/2020. Căn cứ vào Xác nhận của Công an xã Tân Kiều ngày 29/6/2020 và lời trình bày của bà H xác định hàng thừa kế thứ nhất của ông T hiện nay chỉ bà H, chị C, chị T, anh K1, anh K, chị H1 và anh Q, còn cha, mẹ của ông T đã chết trước ông T, ngoài ra, không còn ai khác. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án xác định những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T gồm Bà H, chị C, chị T, anh K1, anh K, chị H1 và anh Q là phù hợp quy định pháp luật nên chấp nhận.

Đối với anh Phạm Minh K1, khi Tòa án đang giải quyết xác định là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T. Tuy nhiên, căn cứ vào lời trình bày của bà H thì anh K1 đã chết vào ngày 24/02/2022 (Âm lịch) và hàng thừa kế thứ nhất của anh K1 gồm: Cha là ông T (Đã chết), mẹ là Bà H, anh K1 chưa có vợ, con gì, ngoài ra không còn ai khác. Do đó, Tòa án xét thấy anh K1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T nay anh K1 đã chết nên Tòa án đưa anh K1 ra khỏi vụ án này. Xét thấy, việc Tòa án đưa anh K1 ra khỏi vụ án là phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, xét thấy:

Anh S, bà T, anh T, chị L và Bà H đều thống nhất trình bày giữa Ngân hàng với bà T có ký hợp đồng tín dụng số 361.0101/2016/HĐTDHM-CN/PGBankĐT ngày 29/3/2016, có nội dung như sau: Số tiền vay gốc là 1.000.000.000 đồng; Lãi suất đối với mỗi khoản vay sẽ được ghi nhận trên khế ước nhận nợ tương ứng, lãi suất quá hạn được tính bằng 150% mức lãi suất trong hạn; Thời hạn hạn mức: 30 tháng, kể từ ngày 29/3/2016; Mục đích: Bổ sung vốn mua bán lúa. Tài sản thế chấp bảo lãnh cho khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất được thể hiện tại các hợp đồng thế chấp (Có đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 30/3/2016) gồm: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 361.0101/2016/HĐTC/BĐ và Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 361.0101A/2016/HĐBL.CN/BĐ cùng ngày 29/3/2016. Cụ thể tài sản thế chấp như sau: Thửa số 363 và 364, cùng tờ

bản đồ số 2, loại đất LUA, tọa lạc tại xã T, huyện T, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ bà Lê Thị T đứng tên; Thửa số 1388, tờ bản đồ số 2, loại đất LUA, tọa lạc tại xã T, huyện T, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Lê Thị H đứng tên. Xét thấy, đây là những tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự vì được các bên đương sự thống nhất thừa nhận. Do đó, có đủ cơ sở xác định đây là hợp đồng vay có thời hạn, có lãi và có thể chấp tài sản bảo đảm, đến nay hợp đồng vay đã quá hạn và dư nợ gồm: nợ vay gốc là 1.000.000.000 đồng và nợ lãi tạm tính đến ngày 24/11/2022 là 843.626.650 đồng; Tổng cộng: 1.843.626.650 đồng. Phía bà T đến nay đã chưa trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng là vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết và theo quy định tại Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật dân sự. Vì vậy, nay Ngân hàng yêu cầu bà T phải có nghĩa vụ trả số tiền nợ gốc là 1.000.000.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 24/11/2022 là 843.626.650 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh theo Hợp đồng số 361.0101/2016/HĐTDHM-CN/PGBankĐT ngày 29/3/2016 cho đến khi trả xong nợ cho Ngân hàng là có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, đối với yêu cầu bà T trả ngay 01 lần toàn bộ số nợ trên. Xét thấy, tại phiên tòa sơ thẩm, mặc dù Hội đồng xét xử đã giải thích các quy định của pháp luật liên quan đến vấn đề này cho đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng nhưng Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu trên. Xét yêu cầu trên không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án mà thuộc thẩm quyền giải quyết của Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu này của Ngân hàng là không có căn cứ nên không chấp nhận.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về xử lý tài sản bảo đảm, cụ thể: Trong trường hợp bà T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho Ngân hàng, thì yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm là các quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp số 361.0101/2016/HĐTC/BĐ ngày 29/3/2016 được ký kết giữa Ngân hàng với bà T, anh T, chị L và hợp đồng thế chấp số 361.0101A/2016/HĐTC/BĐ ngày 29/3/2016 được ký kết giữa Ngân hàng với bà H, ông T. Xét thấy, việc các bên ký hợp đồng thế chấp số 361.0101/2016/HĐTC/BĐ ngày 29/3/2016 và số 361.0101A/2016/HĐTC/BĐ ngày 29/3/2016 là tự nguyện, không ai bị ép buộc. Theo Điều 1 của hợp đồng thế chấp số 361.0101/2016/HĐTC/BĐ ngày 29/3/2016 có nội dung “... Bên thế chấp (bà T, anh T và chị L) đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất của mình để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp đối với PG Bank (Bên nhận bảo đảm), bao gồm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi trong hạn, các khoản phải trả, tiền phạt, chi phí xử lý tài sản thế chấp và các khoản phí, chi phí, nghĩa vụ tài chính khác ...)” và theo Điều 4 của hợp đồng thế chấp trên có nội dung “... PG Bank được toàn quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong những trường hợp dưới đây: a) Khi đến hạn trả nợ theo hợp đồng tín dụng mà bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ; b) Bên thế chấp phải trả nợ trước hạn do vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận theo hợp đồng này, hợp đồng tín dụng và các cam kết tín dụng với PG Bank ... d) Bên thế chấp vi phạm các thỏa thuận tại hợp đồng này ...”. Đồng thời, như phân tích phần trên thì phía bà T đã vi phạm hợp đồng tín dụng trên. Vì vậy, nay Ngân hàng yêu cầu

trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và sau khi bản án có hiệu lực pháp luật mà bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản đang thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 361.0101/2016/HĐTC/BĐ ngày 29/3/2016 và số 361.0101A/2016/HĐTC/BĐ ngày 29/3/2016 là có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, riêng đối với phần diện tích 299,6m², thuộc một phần thửa số 363 (Hiện do anh N và chị H2 đang quản lý, sử dụng) nằm trong phần tài sản bảo đảm thì cần phải xem xét chung với yêu cầu độc lập của anh N và chị H2 ở phần sau.

[5] Về yêu cầu phản tố của Bà T, xét thấy:

Đối với yêu cầu phản tố của Bà T thì tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay Bà T có đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố trên. Xét thấy, việc Bà T rút toàn bộ yêu cầu phản tố trên là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định tại Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử sẽ đình chỉ yêu cầu phản tố của Bà T. Trong trường hợp sau này giữa các bên có phát sinh tranh chấp thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

[6] Về yêu cầu độc lập của anh B và chị H, xét thấy:

Anh B, chị H và bà H đều thống nhất trình bày vào ngày 06/3/2014 (Âm lịch), anh B và chị H có nhận cố đất của anh K và bà H, diện tích 5.802m², thuộc thửa số 1388, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, do bà Lê Thị H đứng tên quyền sử dụng. Số tiền nhận cố đất là 210.000.000 đồng, anh K và bà H đã nhận đủ tiền, anh B và chị H đã nhận đất canh tác. Thời hạn cố đất là 03 năm, tính từ ngày 06/3/2014 (Âm lịch) nhưng đến nay anh K và bà H vẫn chưa trả tiền nên anh B và chị H vẫn còn canh tác đất. Xét thấy, đây là những tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự vì được các bên đương sự thống nhất thừa nhận. Đối với anh K đã được Tòa án thông báo, triệu tập hợp lệ nhưng không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải, các phiên tòa sơ thẩm và cũng không có văn bản ý kiến đồng ý hay phản đối gì đối với lời trình bày và yêu cầu của anh B và chị H. Về việc này thì bà H là mẹ của anh K thừa nhận anh K cùng với bà có cố đất và nhận tiền cố đất như trình bày của anh B và chị H. Do đó, có đủ cơ sở xác định hợp đồng cố đất giữa hai bên là có thật. Tuy nhiên, đối chiếu với các quy định của pháp luật từ thời điểm các bên ký hợp đồng cố đất đến nay thì pháp luật không có thừa nhận việc cá nhân với cá nhân cầm cố quyền sử dụng đất cho nhau. Do đó, Hội đồng xét xử xác định việc cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà H và anh K với anh B và chị H là giao dịch dân sự trái pháp luật và vô hiệu.

Về việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, căn cứ vào Điều 131 của Bộ luật dân sự quy định: “1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả; 3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó; 4. Bên có lỗi

gây thiệt hại thì phải bồi thường ...”. Như vậy, theo quy định trên thì đối với việc cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà H và anh K với anh B và chị H là giao dịch dân sự vô hiệu nên các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, cụ thể: Anh B và chị H phải trả đất lại cho bà H và anh K, ngược lại bà H và anh K phải trả lại cho anh B và chị H số tiền đã nhận là 210.000.000 đồng.

Về thu hoa lợi, lợi tức theo anh B, chị H và Bà H đều thống nhất trình bày từ khi hai bên thỏa thuận ký kết và thực hiện hợp đồng trên là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc ai. Do đó, chứng tỏ khi hai bên thỏa thuận hợp đồng cổ đất là ngay tình, không có bên nào gian dối. Đồng thời, sau khi cổ đất thì phía anh B và chị H quản lý và sử dụng phần đất này để canh tác lúa nên cũng thu được lợi ích từ việc canh tác lúa này. Như phân tích ở phần trên thì anh B và chị H là bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức nên không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó. Ngoài ra, các đương sự không ai có yêu cầu gì về việc này nên Hội đồng xét xử không đặt vấn đề xem xét giải quyết. Nếu sau này các bên có phát sinh tranh chấp thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Về bồi thường thiệt hại và xét về lỗi dẫn đến hợp đồng cổ đất trên vô hiệu thì như phân tích phần trên lỗi thuộc về cả hai bên, khi thỏa thuận và thực hiện hợp đồng thì hai bên không tìm hiểu việc này pháp luật có cho phép thực hiện hay không. Trong vụ án này, các đương sự không ai yêu cầu bồi thường thiệt hại hoặc tính lãi gì chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết những yêu cầu như trên, ngoài ra không còn yêu cầu gì khác. Do đó, Hội đồng xét xử không đặt vấn đề xem xét giải quyết.

[7] Về yêu cầu độc lập của anh N và chị H2, xét thấy:

Bà T, anh T, chị L, anh N và chị H2 đều thống nhất trình bày vào ngày 11/01/2013 dương lịch (Nhằm ngày 30/11/2012 âm lịch), anh N và chị H2 có nhận chuyển nhượng của bà T diện tích đất 340m² (Chiều ngang 8,5m, chiều dài 40m tính từ mặt sông vô), đất thuộc một phần thửa 363, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Anh N và chị H2 đã giao đủ số tiền thỏa thuận là 35.000.000 đồng và đã nhận đất sử dụng từ đó cho đến nay và việc chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng giấy tay chưa có công chứng hoặc chứng thực gì. Xét thấy, đây là những tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự vì được các bên đương sự thống nhất thừa nhận. Do đó, có đủ cơ sở xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai bên là có thật. Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên: Về hình thức của giao dịch hai bên chỉ làm hợp đồng bằng giấy tay chưa có công chứng hoặc chứng thực gì là đã vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng. Xét tình tiết, tính chất của vụ án này tương tự như nội dung án lệ số 55/2022/AL, cụ thể: Về thời hạn thực hiện hợp đồng hai bên đều thống nhất trình bày là từ khi xác lập giao dịch đến khi phía bà T thực hiện xong nghĩa vụ sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh N và chị H2 nên đây là giao dịch đang thực hiện. Về nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 là đúng quy định tại điểm b khoản 1 điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015. Như vậy, thời điểm các bên thỏa thuận

việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T đang đứng tên là đủ điều kiện để chuyển nhượng. Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015 nhưng phía anh N và chị H2 đã thực hiện giao cho phía bà T đủ số tiền chuyển nhượng là 35.000.000 đồng, phía bà T đã giao quyền sử dụng đất cho anh N và chị H2 là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực. Đồng thời, bà T, anh T và chị L cũng đồng ý thực hiện theo toàn bộ yêu cầu của anh N và chị H2.

Tuy nhiên, phần đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa số 363 và nay phía Ngân hàng đang yêu cầu xử lý tài sản thế chấp này. Xét thấy, việc chuyển nhượng đất giữa bà T với anh N và chị H2 xảy ra vào năm 2013, còn việc thế chấp tài sản giữa bà T với Ngân hàng xảy ra vào năm 2016. Như vậy, việc chuyển nhượng đất xảy ra trước việc thế chấp tài sản. Đồng thời, phía bà T, anh T và chị L đã giao phần đất này cho anh N và chị H2 quản lý, sử dụng từ năm 2013 cho đến nay. Sau khi nhận đất thì anh N và chị H2 có làm hàng rào trụ bằng sắt, vách dùng lưới B40 bao xung quanh phần đất đã nhận chuyển nhượng, bên trong thì anh N và chị H2 trồng cây ăn trái, đến đầu năm 2020 thì anh N và chị H2 có xây nhà tường cấp 4 kiên cố như hiện nay. Đối với phía Ngân hàng trình bày trước khi cho bà T vay tiền như trên thì có nhân viên của Ngân hàng đi thẩm định tài sản bảo đảm và có nộp cho Tòa án 01 “Báo cáo thẩm định TSBD ghi ngày 28/3/2016”, cán bộ thẩm định là ông Nguyễn Văn T. Theo mục 4 phần I của Báo cáo thẩm định trên có ghi: “ ... 4. Hiện trạng sử dụng: Khách hàng đang sử dụng trực tiếp ...”. Tại phiên tòa sơ thẩm, phía Ngân hàng trình bày là ông T đã thực đúng việc thẩm định tài sản bảo đảm theo quy định của Ngân hàng và có xuống đất để kiểm tra hiện trạng. Tuy nhiên, phía Ngân hàng không có chứng cứ gì chứng minh cho việc này và cũng không cung cấp được địa chỉ cụ thể hiện nay của ông Tâm (Vì ông T đã nghỉ việc tại Ngân hàng) để Tòa án đi xác minh việc này. Đồng thời, bà T, anh T, chị L, bà H đều thống nhất trình bày là anh N và chị H2 đã xây hàng rào bao xung quanh phần đất, trồng cây ăn trái từ năm 2013 đến nay và khi Ngân hàng cho vay không có ai bên phía Ngân hàng xuống xem đất, các bên chỉ có ký tên tại Phòng công chứng và trụ sở của phía Ngân hàng. Ngoài ra, những người làm chứng (Những người sống gần phần đất này) là ông C, ông B và anh Khởi E đều thống nhất trình bày là biết việc anh N và chị H2 nhận chuyển nhượng phần đất trên từ Bà T và anh N, chị H2 đã xây hàng rào bao xung quanh phần đất, trồng cây ăn trái từ năm 2013 đến nay, khi 01 người bình thường vào phần đất này sẽ thấy hàng rào này ngay. Như vậy, nếu ông T có xuống phần đất này để kiểm tra hiện trạng thì sẽ thấy hàng rào bao xung quanh phần đất này ngay nhưng trong Báo cáo thẩm định trên không thấy việc ông T làm rõ việc này và cũng không thấy xác minh làm rõ phần đất này là của ai. Do đó, có đủ cơ sở xác định ông T không có kiểm tra, xác minh rõ hiện trạng sử dụng của thửa đất thế chấp dẫn đến việc Ngân hàng cho phía bà T vay tiền. Xét đây là lỗi của phía Ngân hàng nên cần phải công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với anh N và chị H2 để bảo vệ quyền lợi chính đáng của anh N và chị

H2. Ngoài ra, sau khi trừ phần đất này ra thì giá trị các tài sản bảo đảm còn lại cũng đủ thanh toán các khoản nợ cho phía Ngân hàng nên cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi của phía Ngân hàng.

[8] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy:

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là có căn cứ và phù hợp pháp luật 01 phần nên Hội đồng xét xử chấp nhận 01 phần. Không chấp nhận phần yêu cầu Bà T trả ngay 01 lần các khoản nợ trên và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm đối với thửa đất số 363 thì trừ phần diện tích 299,6m² đã công nhận cho anh N và chị H2.

Đình chỉ toàn bộ yêu cầu phản tố của bà T về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H, chị C, chị T, anh K, chị H1, anh Q phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà số tiền mà bà phải trả cho Ngân hàng tạm tính đến ngày 24/11/2022 tổng cộng là 1.843.626.650 đồng (Trong đó, nợ gốc là 1.000.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 24/11/2022 là 843.626.650 đồng) và số tiền mà bà phải trả cho Ngân hàng đến ngày giải quyết xong vụ án.

Đối với yêu cầu độc lập của anh B và chị H là có căn cứ và phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu độc lập của anh N và chị H2 là có căn cứ và phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Đối với các đương sự còn lại không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không đặt vấn đề xem xét giải quyết.

[10] Tại các phiên tòa sơ thẩm, các đương sự có mặt xác định ngoài lời trình bày và các chứng cứ đã nộp cho Tòa án ra thì các đương sự có mặt không còn chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu của mình và cũng không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ nào khác. Ngoài ra, cũng không còn yêu cầu gì khác.

[11] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Do yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận 01 phần nên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá thì Ngân hàng phải chịu phần yêu cầu khởi kiện của mình không được chấp nhận, còn bà T phải chịu phần yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận, cụ thể: Ngân hàng yêu cầu xử lý hợp đồng thế chấp với tổng diện tích đất đo đạc thực tế là 17.740,1m², như phân tích ở phần trên thì Ngân hàng được chấp nhận phần lớn yêu cầu của mình chỉ có phần diện tích 299,6m² công nhận cho anh N, chị H2 thì không được chấp nhận và tổng chi phí trên là 12.768.000 đồng, phía Ngân hàng đã tạm ứng trước và đã chi xong. Do đó, nếu tính phần yêu cầu khởi kiện trên của Ngân hàng là 10 phần thì Ngân hàng được chấp nhận tương đương 9,8 phần, còn 0,2 phần không được chấp nhận. Như vậy, bà T phải chịu số tiền là 12.513.000 đồng, còn Ngân hàng phải chịu số tiền là 255.000 đồng. Đồng thời, do Ngân hàng đã nộp tạm ứng trước số tiền này nên bà T phải có nghĩa vụ nộp lại số tiền này để trả lại cho Ngân hàng. Ngoài ra, do yêu cầu của anh B, chị H, anh N và chị H2 được chấp nhận nên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá thì những người này không phải chịu.

[12] Về án phí:

Ngân hàng phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bà T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bà T sinh năm 1948, tính đến nay đã trên 60 tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí. Xét thấy, bà T thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án quy định tại điểm đ Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Bà H và anh K phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bà H sinh năm 1959, tính đến nay đã trên 60 tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí. Xét thấy, bà H thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án quy định tại điểm đ Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Như vậy, phần án phí của bà H thì bà H được miễn nộp tiền án phí, còn phần án phí của anh K thì anh K phải chịu.

Anh B, chị H, anh N và chị H2 không phải chịu tiền án phí và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[13] Về ý kiến và đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười:

Về việc bảo đảm việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử chấp hành tốt pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án, cũng như việc chấp hành các quy định về tố tụng dân sự và thực hiện các quyền, nghĩa vụ về tố tụng dân sự của các đương sự và người đại diện hợp pháp của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án được thực hiện đúng và đầy đủ nên Viện kiểm sát không có ý kiến, kiến nghị gì. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét và tiếp tục tiến hành phiên tòa theo thủ tục chung.

Về nội dung vụ án, vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị:

Đối với yêu cầu của Ngân hàng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc Bà T trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và lãi tổng cộng là 1.843.626.650 đồng. Trong trường hợp khi bản án có hiệu lực pháp luật mà bà Tuyết không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu thi hành án kê biên để trả nợ là đúng theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Đình chỉ toàn bộ yêu cầu phản tố của Bà T do bà T có đơn xin rút lại yêu cầu phản tố của mình.

Đối với yêu cầu độc lập của anh B và chị H: Chấp nhận 01 phần yêu cầu độc lập của anh B và chị H. Tuyên bố hợp đồng cổ đất giữa bà H và anh K với anh B và chị H là giao dịch dân sự vô hiệu. Buộc bà H và anh K phải có nghĩa vụ trả lại cho anh B và chị H số tiền cổ đất đã nhận là 210.000.000 đồng. Đồng thời, buộc

anh B và chị H phải có nghĩa vụ trả lại cho bà H và anh K phần đất đang tranh chấp thuộc thửa số 1388. Ngoài ra, do thửa số 1388 đang được bảo lãnh cho hợp đồng vay tại Ngân hàng, nay Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản bảo lãnh để trả nợ nên yêu cầu của anh B và chị H về việc tiếp tục sử dụng đất đến khi nào bà Hận và anh K trả số tiền 210.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu độc lập của anh N và chị H2: Chấp nhận yêu cầu của anh N và chị H2, công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/01/2013 về việc bà T, anh T, chị L chuyển nhượng cho anh N và chị H2 quyền sử dụng đất, phần đất diện tích 340m² (Đo đạc thực tế là 299,6m²) thuộc một phần thửa số 363, tờ bản đồ số 02, mục đích sử dụng T, tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Từ những phân tích trên, xét thấy đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 116, Điều 123, Điều 131, Điều 275, Điều 280, Điều 293, Điều 299, Điều 317, Điều 320, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 500, Điều 502 và Điều 688 của Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 188 và Điều 203 của Luật đất đai; Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng; Khoản 3 và 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 48, Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 164, Điều 217, Điều 218, Điều 219, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 235 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 7 và Điều 8 Nghị quyết 01/2019 Nghị quyết 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 trong hợp đồng vay tài sản; Lãi suất trung bình trên thị trường; Quyết định lãi, lãi suất trong bản án, quyết định của Tòa án; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần X.

Buộc bà Lê Thị T phải có nghĩa vụ trả lại cho Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần X số tiền còn nợ vay gốc là 1.000.000.000 đồng và nợ lãi tạm tính đến ngày 24/11/2022 là 843.626.650 đồng; Tổng cộng là 1.843.626.650 đồng (Một tỷ, tám trăm bốn mươi ba triệu, sáu trăm hai mươi sáu nghìn, sáu trăm năm mươi đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 25/11/2022 theo thỏa thuận Hợp đồng tín dụng số 361.0101/2016/HĐTDHM-CN/PGBankĐT ngày 29/3/2016 cho đến khi trả xong nợ.

Khi quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu của Ngân hàng, nếu bà T không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản đang thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 361.0101/2016/HĐTC/BĐ ngày 29/3/2016 và số

361.0101A/2016/HĐTC/BĐ ngày 29/3/2016, tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 3.147,6m² (Đất T), trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M7, M6, M8, M9, M9', M22 trở về mốc M1, thuộc 01 phần thửa số 363, tờ bản đồ số 02; Quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 8.667,7m² (Đất chuyên trồng lúa nước), trong phạm vi các mốc M22, M9', M10, M11, M12, M13, M15, M16, M18, M17, M19, M20, M21 trở về mốc M22, thuộc 01 phần thửa số 364, tờ bản đồ số 02; Quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 5.652,2m² (Đất chuyên trồng lúa nước), trong phạm vi các mốc M19, M14, M13, M15, M16, M18, M17 trở về mốc M19, thuộc thửa số 1388, tờ bản đồ số 02; Đất cùng tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Lê Thị T vào ngày 29/12/1995 và bà Lê Thị H vào ngày 05/4/2013.

Bà T, anh T, chị L, bà H, chị C, chị T, anh K, chị H1 và anh Q phải có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp nói trên cho Ngân hàng yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản để thu hồi nợ nếu bà T không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc yêu cầu bà T trả ngay 01 lần các khoản nợ trên và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm đối với thửa đất số 363 thì trừ phần diện tích 299,6m² đã công nhận cho anh N và chị H2.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Lê Thị T về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H, chị C, chị T, anh K, chị H1, anh Q phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà số tiền mà bà phải trả cho Ngân hàng tạm tính đến ngày 24/11/2022 tổng cộng là 1.843.626.650 đồng (Trong đó, nợ vốn là 1.000.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 24/11/2022 là 843.626.650 đồng) và số tiền mà bà phải trả cho Ngân hàng đến ngày giải quyết xong vụ án.

Bà T có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại đối với yêu cầu phản tố trên theo thủ tục chung.

Trả lại đơn yêu cầu phản tố, tài liệu, chứng cứ kèm theo cho bà T (Nếu có yêu cầu).

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Huỳnh Công B và chị Đặng Thị H.

Tuyên bố hợp đồng cổ đất giữa anh B và chị H với bà H và anh K là giao dịch dân sự vô hiệu. Buộc anh B và chị H phải có nghĩa vụ trả lại cho bà H và anh K phần đất diện tích đo đạc thực tế là 5.652,2m² (Đất chuyên trồng lúa nước), trong phạm vi các mốc M19, M14, M13, M15, M16, M18, M17 trở về mốc M19, thuộc thửa số 1388, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Lê Thị H vào ngày 05/4/2013. Đồng thời, buộc bà H và anh K phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho anh B và chị H số tiền nợ cổ đất là 210.000.000 đồng (Hai trăm mười triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong, thì hàng tháng còn phải chịu lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định

tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành án xong.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Trần Minh N và chị Nguyễn Thị H2.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Minh N và chị Nguyễn Thị H2 với bà Lê Thị T đối với diện tích đo đạc thực tế là 299,6m² (Đất T), trong phạm vi các mốc M4, M5, M6, M7 trở về mốc M4, thuộc 01 phần thửa số 363, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Lê Thị T vào ngày 29/12/1995.

Hộ của ông bà T (Gồm bà T và các thành viên trong hộ là anh T và chị L), anh N và chị H2 có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Trường hợp phía hộ của bà T không tiến hành thủ tục sang tên cho anh N và chị H2 thì anh N và chị H2 được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/3/2022 của Tòa án; Sơ đồ đo đạc ngày 11/4/2022 và phụ lục kèm theo ngày 24/11/2022 của Công ty TNHH Dịch vụ và Đo đạc B).

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá:

Ngân hàng phải chịu 255.000 đồng (Hai trăm năm mươi lăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và Ngân hàng đã nộp xong.

Bà T phải chịu 12.513.000 đồng (Mười hai triệu, năm trăm mười ba nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá. Bà T phải nộp lại số tiền này để trả lại cho Ngân hàng.

7. Về án phí:

Ngân hàng phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006977, ngày 03/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp. Đồng thời, Ngân hàng được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 25.307.000 đồng (Hai mươi lăm triệu, ba trăm lẻ bảy nghìn đồng).

Bà T và bà H được miễn nộp tạm ứng án phí và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Anh B và chị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho anh B và chị H 5.550.000 đồng (Năm triệu, năm trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0011479, ngày 07/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

Anh N và chị H2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho anh N và chị H2 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp

theo biên lai số 0007556, ngày 21/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

Anh K phải chịu 5.400.000 đồng (Năm triệu, bốn trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

8. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án Tỉnh;
- VKS huyện Tháp Mười;
- CCTHADS huyện Tháp Mười;
- Lưu hồ sơ vụ án: (Linh).

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

Nguyễn Minh Phường

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thanh Minh Hiền - Hồ Thị Thủy

Nguyễn Minh Phường

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Ánh

Nguyễn Thị Thúy

Nguyễn Minh Phồng

