TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** TỈNH AN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **92**/ 2024/DS-ST
Ngày: 23/8/2024.
Về việc: "*Tranh chấp về hợp đồng đồng tín dụng; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng tặng cho và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH AN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Hoàng Huy Hùng;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Thanh và ông Trần Thành Hiệp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Hồng Cẩm - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: Bà Cao Thị Thu Hồng Em - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 112/2019/TLST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2019, về việc: "*Tranh chấp về hợp đồng đồng tín dụng; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng tặng cho và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 191/2024/QĐXXST-DS ngày 04/7/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N3 (viết tắt A); trụ sở: Số B L, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Nguyễn Võ Thanh T, sinh năm 1984; địa chỉ liên lạc: số C L, khóm H, thị trấn A, huyện C, An Giang (theo Văn bản ủy quyền ngày 01/8/2022).

2. Bị đơn: Bà Hồ Thị X, sinh năm 1964; nơi đăng ký thường trú: ấp H, xã H, huyện C, An Giang.

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

3. 1. Ông Phan Văn H, sinh năm 1965; nơi đăng ký thường trú: Tổ B, ấp H, H, huyện C, An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Phan Văn H: Ông Nguyễn Văn Tam

s năm 1958; nơi đăng ký thường trú: số B, ấp A, xã H, Chợ M, An Giang.

3. 2. Ông Hồ Văn K, sinh năm 1959;

3. 3. Bà Phạm Thị B, sinh năm 1958;

3. 4. Anh Hồ Văn V, sinh năm 1992;

3. 5. Ông Hồ Minh H1, sinh năm 1970;

3. 6. Bà Hồ Thị Bé B1, sinh năm 1971;

3. 7. Anh Hồ Văn H2, sinh năm 1992;

3. 8. Anh Hồ Văn H3, sinh năm 1994;

3. 9. Anh Hồ Văn M, sinh năm 1998;

3. 10. Chị Hồ Thị M1, sinh năm 2000;

3. 11. Ông Hồ Văn Đ, sinh năm 1970;

3. 12. Bà Nguyễn Thị M2, sinh 1971;

3. 13. Chị Hồ Thị N, sinh năm 1996;

3. 14. Anh Hồ Văn T1, sinh năm 1998;

3. 15. Ông Hồ Văn P, sinh năm 1983;

3. 16. Chị Hồ Thị V1, sinh năm 1993;

3. 17. Anh Nguyễn Nhựt T2, sinh năm 1986;

3. 18. Cháu Nguyễn Thị Thu T3, sinh năm 2012;

3. 19. Cháu Nguyễn Thị Thu T4, sinh năm 2014;

3. 20. Chị Hồ Thị D, sinh năm 1991;

3. 21. Anh Đặng Văn Đ1, sinh năm 1977;

3. 22. Cháu Đặng Huỳnh N1, sinh năm 2020;

3. 23. Bà Hồ Thị C, sinh năm 1966;

3. 24. Bà Hồ Thị Bé S, sinh năm 1968;

3. 25. Bà Hồ Thị Bích L, sinh năm 1975;

3. 26. Bà Hồ Thị Bích N2, sinh năm 1978;

3. 27. Bà Hồ Thị Bích T5, sinh năm 1981;

Nơi đăng ký thường trú: Tổ E, ấp H, xã H, huyện C, An Giang.

4. Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hồ Văn L1, bà Trần Thị M3: Ông Hồ Văn K; bà Hồ Thị X; bà Hồ Thị C; bà Hồ Thị Bé S; bà Hồ Thị Bé B1; ông Hồ Văn Đ; ông Hồ Văn Đ2; bà Hồ Thị Bích L; bà Hồ Thị Bích N2; bà Hồ Thị Bích T5; ông Hồ Văn P.

(có mặt: Đại diện Ngân hàng, ông Phan Văn H, ông Nguyễn Văn T6, ông Hồ Văn H4, bà Phạm Thị B, bà Nguyễn Thị M2; những người còn lại đều vắng mặt không lý do, đã tống đạt hợp lệ)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N3 (do chị Nguyễn Võ Thanh T đại diện) và lời khai tại phiên tòa có nội dung như sau*: Bà Hồ Thị X có thỏa thuận với A ký hợp đồng tín dụng số: 533/HĐTD ngày 26/12/2016 để vay số tiền là 200.000.000đ, lãi suất 12%/tháng (quá hạn là 150%), thời hạn vay là 05 năm, trả vốn lãi chia thành 05 kỳ, mục đích vay là để sửa chữa nhà ở. Khi vay có thế ký hợp đồng thế chấp số: 533/HĐTC ngày 26/12/2016 đối với tài sản là 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm: Diện tích 1.220m^2 đất cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09532 cấp ngày 20/12/2016; diện tích 920m^2 đất trồng lúa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09533 cấp ngày 20/12/2016 và diện tích 2.001m^2 đất cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02603 cấp ngày 20/12/2016 để bảo đảm khoản vay vốn lãi và các khoản phí khác. Tuy nhiên, từ khi vay đến nay bà Hồ Thị X không trả vốn, lãi cho Ngân hàng theo cam kết.

Nay Ngân hàng Nông nghiệp yêu cầu bà Hồ Thị X trả số nợ tiền vốn vay là 200.000.000đ, lãi suất trong hạn và quá hạn theo hợp đồng đến nay tổng cộng là 243.083.836đ; đồng thời duy trì hợp đồng thế chấp để phát mãi thi hành án nếu bên vay không tự nguyện thanh toán nợ; yêu cầu ông Phan Văn H giao trả đất cho bà Hồ Thị X để phát mãi thi hành án.

** Theo Bản khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn H (do ông Nguyễn Văn Tam đại d) và lời khai tại phiên tòa có nội dung như sau*: Vào ngày 21/10/2014, ông Phan Văn H có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Hồ Văn L1 (cha bà Hồ Thị X) diện tích đất nông nghiệp là 2.000m^2, với giá chuyển nhượng là 120.000.000đ và đã trả đủ tiền, hai bên chỉ làm giấy tay và nhận đất canh tác từ tháng 10/2014 cho đến nay; do thời điểm này ông Lợi thế c giấy chứng khoán tại Ngân hàng và ông H đã đi chuộc lại, lúc đó ông L1 và bà M4 nói mượn lại để tách bộ cho các con nên ông H đã giao trả lại giấy cho ông L1, bà M4 nhưng sau đó không thực hiện tách bộ cho đến nay. Do ông Hồ Văn L1 đã chết, các con đã chuyển quyền cho bà Hồ Thị X đứng tên và đã thế chấp vay nợ Ngân hàng Nông nghiệp huyện N3 nên cho đến nay vẫn chưa tách bộ, sang tên cho ông Phan Văn H.

Nay ông Phan Văn H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2014 với ông Hồ Văn L1 có hiệu lực và buộc các đồng thừa kế của ông Hồ Văn L1, bà Trần Thị M5 thực hiện thủ tục tách bộ sang tên diện tích đất 2.000m^2 đã chuyển nhượng; yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho giữa ông Hồ Văn L1 với bà Hồ Thị X vô hiệu và tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Hồ Thị X và tuyên hủy hợp đồng thế chấp với Ngân hàng.

** Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn K, ông Hồ Minh H1, ông Hồ Văn Đ và chị Hồ Thị V1, bà Nguyễn Thị M2, bà*

Phạm Thị B có nội dung như sau: Ông Hồ Văn K, ông Hồ Minh H1, ông Hồ Văn Đ và chị Hồ Thị V1, bà Nguyễn Thị M2, bà Phạm Thị B là con ruột, con dâu và Hồ Thị V1 là cháu nội của ông Hồ Văn L1, bà Trần Thị M5. Phần đất đang thế chấp nhận hàng nông nghiệp là của ông Hồ Văn L1, bà Trần Thị M5 đứng tên; khi còn sống thì phần đất này đã giao cho Hồ Văn P là con trai út trong nhà quản lý, phần còn lại đã phân chia cho các con mỗi người một nền để cất nhà ở và đã có cắm ranh, phần còn lại có nghe ông Phan Văn H nói mua của ông L1, bà M5 nhưng không biết rõ cụ thể; do lúc đó giấy tờ thế chấp Ngân hàng nên chưa tách bộ sang tên cho mỗi người. Tuy nhiên, sau khi ông L1, bà M5 chết thì Hồ Văn P làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Hồ Thị X và ký thế chấp vay nợ Ngân hàng Nông nghiệp thì mọi người không hay biết.

Nay Ngân hàng yêu cầu bà Hồ Thị X trả vốn, lãi cho Ngân hàng thì ông Hồ Văn K, ông Hồ Minh H1, ông Hồ Văn Đ và chị Hồ Thị V1, bà Nguyễn Thị M2, bà Phạm Thị B không có ý kiến gì; riêng yêu cầu phát mãi tài sản thì yêu cầu Ngân hàng cho thời gian để bàn bạc tìm phương án trả nợ để giữ đất ở, nếu phát mãi thì yêu cầu được ưu tiên mua. Đối với yêu cầu tách bộ chuyển quyền diện tích đất 2.000m^2 của ông Phan Văn H thì mọi người không đồng ý, do việc chuyển nhượng và tiền bạc thì không hay biết và không sử dụng.

** Theo biên bản thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân huyện Châu Thành lập ngày 09/8/2022 thể hiện*: Trên diện tích đất theo 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS09532, số CS09533 và số CS02603 đều cấp ngày 20/12/2016 với tổng diện tích 4.141m^2, trên đất có cất 06 căn nhà tạm của các hộ: Hồ Minh H1, Hồ Văn K, Hồ Văn P, Hồ Thị D, Hồ Thị V1 và Hồ Văn Đ; ngoài ra, trên đất không có cây trồng và công trình, vật kiến trúc nào khác. Riêng phần đất ông Phan Văn H đang quản lý thì đang canh tác lúa.

** Theo bản đồ hiện trạng ngày 20/10/2021 do Văn phòng Đ3 chi nhánh C1 thực hiện việc đo vẽ thể hiện*: Toàn bộ diện tích đất theo bản vẽ do bà Hồ Thị X đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo các điểm 27, 28, 29, 30, 31, 60, 61, 62, 51, 49, 46, 10, 2, 24 và diện tích đã giảm 327m^2; trong đó: Diện tích các góc nhà tạm của ông Hồ Minh H1 là 83,8m^2, diện tích các góc nhà tạm của Hồ Thị X (Hồ Văn P) là 101,6m^2, diện tích các góc nhà tạm của Hồ Văn K là 53,6m^2, diện tích các góc nhà tạm của Hồ Thị D là 15,4m^2, diện tích các góc nhà tạm của Hồ Thị V1 là 14,9m^2, diện tích các góc nhà tạm của Hồ Văn Đ là 52,4m^2 và diện tích đất hiện do ông Phan Văn H đang quản lý 04 thửa với diện tích là 1.958,1m^2.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu về việc tuân theo pháp luật*: Việc Tòa án tiến hành thụ lý giải quyết là đúng theo trình tự thủ tục và thẩm quyền, trong quá trình tiến hành tố tụng Thẩm phán cũng như Hội đồng xét xử tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự trong vụ án chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật. Về quan điểm giải quyết nội dung vụ án: Do hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Phan Văn H và ông Hồ Văn L1 không tuân thủ đúng hình thức hợp đồng, đồng

thời diện tích đang tranh chấp đã được đăng ký thế chấp cho bên thứ ba là Ngân hàng N3 nên cần tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng; buộc ông Phan Văn H trả đất lại cho bà Hồ Thị X diện tích đã nhận chuyển nhượng; buộc ông Hồ Văn P trả lại tiền chuyển nhượng đất cho ông Phan Văn H; về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp giữa bà Hồ Thị X với Ngân hàng N3 đã tuân thủ đúng quy định pháp luật nên cần buộc bà Hồ Thị X trả toàn bộ vốn, lãi cho Ngân hàng theo yêu cầu; đề nghị buộc các đương sự chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ kiện và được thẩm tra tại phiên tòa, qua tranh luận công khai tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận xét như sau:

[1] Về tố tụng: Đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng và thế chấp quyền sử dụng đất, căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân huyện Châu Thành thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền. Tại phiên tòa, bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã vắng mặt lần thứ hai không lý do, căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, phiên tòa vẫn được tiến hành theo quy định.

Về nội dung:

[2] Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

2. 1. Theo tờ biên nhận ngày 21/10/2014 giữa ông Phan Văn H với ông Hồ Văn L1 có nội dung: "Ông Hồ Văn L1 sinh năm 1937 ngụ ấp H, xã H, huyện C, An Giang có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Phan Văn H sinh năm 1965 (ngụ cùng ấp) diện tích đất 2.000m^2 với số tiền là 120.000.000đ, có nhận đủ số tiền và có sự đồng ý của vợ cùng các con; ngoài ra, có bà Trần Thị M5, ông Hồ Văn P, ông Hồ Văn K ký tên lăn tay". Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng đã được các bên tự nguyện thỏa thuận, thể hiện đã trả đủ tiền và nhận đất canh tác, đến thời điểm này không ai phản đối hoặc yêu cầu giám định nội dung tờ thỏa chuyển nhượng và nhận tiền; tuy nhiên, nội dung và hình thức của hợp đồng đã không tuân thủ đúng quy định pháp luật, không có công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền; trong khi ông Phan Văn H biết diện tích đất đang thế chấp ngân hàng, đồng thời đã chuộc lại giấy nhưng không thực hiện việc tách bộ mà lại cho ông Hồ Văn L1 nhận lại giấy chứng nhận là có phần lỗi của ông Phan Văn H. Theo khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự 2015 quy định: "Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan" và tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 quy định: "Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này". Căn cứ những quy định trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn H với ông Hồ Văn L1 ký ngày 21/10/2014 là vô hiệu nên theo yêu cầu của ông Phan

Văn H buộc các thừa kế của ông Phan Văn L2 thực hiện thủ tục chuyển quyền là không có căn cứ nên không được chấp nhận; đồng thời không chấp nhận yêu cầu của ông Phan Văn H về việc tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho giữa ông Hồ văn L3, bà Trần Thị M5 với anh Hồ Văn P và hợp đồng thế chấp giữa bà Hồ Thị X với Ngân hàng A.

2. 2. Theo Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: "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; 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, bên có lỗi làm cho giao dịch vô hiệu phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại". Do đó, cần phải buộc ông Phan Văn H trả lại cho thừa kế của ông Hồ Văn L1 toàn bộ diện tích đất mà ông đang quản lý theo Bản trích đo hiện trạng ngày 20/10/2012 với diện tích là 1.958,1m^2 là phù hợp, đồng thời buộc thừa kế của ông Hồ Văn L1 trả lại toàn bộ số tiền chuyển nhượng đất 120.000.000đ mà ông L1 đã nhận. Xét thấy, trước khi chết thì ông Hồ Văn L1, bà Trần Thị M5 đã tặng cho toàn bộ diện tích đất 2.988m^2 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02603/eG cấp ngày 03/8/1997, thửa 281, 286, 877; tờ BD 06) theo hợp đồng tặng cho 08/01/2015 và có công chứng hợp pháp; sau đó, ông Hồ Văn P thực hiện thủ tục đăng ký biến động và đã được cấp 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/3/2015 với tổng diện tích là 4.141m^2. Sau khi hoàn tất thủ tục thì ông Hồ Văn P đã thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho bà Hồ Thị X với số tiền tổng cộng là 185.000.000đ. Như vậy, đã có đủ căn cứ xác định ông Hồ Văn P đã hưởng toàn bộ tài sản do ông Hồ Văn L1, bà Trần Thị M5 để lại vượt hơn trách nhiệm của ông L1, bà M5 đã để lại nên cần phải buộc ông Hồ Văn P có trách nhiệm trả lại cho ông Phan Văn H số tiền chuyển nhượng đất 120.000.000đ là hoàn toàn phù hợp và đúng pháp luật. Việc ông Phan Văn H không yêu cầu xem xét trách nhiệm bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu, đây là sự tự nguyện và phù hợp pháp luật nên Hội đồng không đề cập xem xét; nếu có yêu cầu thì giành quyền khởi kiện trong vụ án khác.

[3] Xét về quan hệ hợp đồng tín dụng: Theo hợp đồng tín dụng số 533/HĐTD ngày 26/12/2016 đã được ký kết giữa bà Hồ Thị X với Ngân hàng A (chi nhánh C1) có nội dung: "Bà Hồ Thị X vay số tiền là 200.000.000đ, lãi suất 12%/tháng (quá hạn là 150%), thời hạn vay là 05 năm, trả vốn lãi chia thành 05 kỳ, mục đích vay là để sửa chữa nhà ở". Xét hợp đồng đã được hai bên ký kết trên cơ sở tự nguyện và phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 91, Điều 94 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 nên có giá trị pháp lý buộc các bên phải thực hiện; phía đại diện A xác định hiện nay số vốn bà Hồ Thị X nợ là 200.000.000đ và lãi suất phát sinh, đồng thời đến thời điểm này bà Hồ Thị X không cung cấp được chứng cứ đã thanh toán nợ xong. Vì vậy, theo yêu cầu trả nợ của A là có căn cứ nên được chấp nhận và buộc bà Hồ Thị X có trách nhiệm trả số tiền vốn đã vay còn lại là 200.000.000đ và toàn bộ lãi suất phát sinh trong hạn, quá hạn và lãi phạt theo bảng chiết tính đến ngày 22/8/2024 do phía A đã tính toán, cung cấp tổng cộng là 243.083.836đ là phù hợp.

[4] Xét về hợp đồng thế chấp: Theo hợp đồng thế chấp số 533/HĐTC ngày 26/12/2016 được ký kết giữa bà Hồ Thị X với A (chi nhánh C1) có nội dung: "Bà Hồ Thị X thế chấp tài sản là 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm: Diện tích 1.220m^2 đất cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09532 cấp ngày 20/12/2016; diện tích 920m^2 đất trồng lúa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09533 cấp ngày 20/12/2016 và diện tích 2.001m^2 đất cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02603 cấp ngày 20/12/2016 để bảo đảm khoản vay vốn lãi và các khoản phí khác theo hợp đồng tín dụng đã ký kết". Về nội dung, hình thức của hợp đồng đã được công chứng, đăng ký thế chấp, đã tuân thủ đúng theo các quy định tại Điều 317, Điều 319 Bộ luật Dân sự và trong quá trình thực hiện thì hai bên giao kết hợp đồng không có tranh chấp về các điều khoản trong hợp đồng, mặc dù bên thứ ba là ông Phan Văn H là người nhận chuyển nhượng diện tích đất này nhưng việc chuyển nhượng giữa hai bên đã bị tuyên vô hiệu. Do đó, Hợp đồng thế chấp 533/HĐTC ngày 26/12/2016 là có hiệu lực pháp luật nên sẽ được ưu tiên đảm bảo cho khoản nợ đã được thỏa thuận thế chấp trong hợp đồng.

[5] Theo kết quả thẩm định tại chỗ đã thể hiện: Trên diện tích đất 3.814m^2 (đã giảm 327m^2 so với Giấy chứng nhận cấp 4.141m^2) mà bà Hồ Thị X thế chấp cho Ngân hàng N3 có 06 căn nhà đã cất trên đất, tuy nhiên khi tiến hành thẩm định thì phía A không phát hiện ra nên đây là sai sót của Ngân hàng. Do đó, trong trường hợp phải phát mãi diện tích đất này để thi hành án thì phải tiến hành định giá những loại tài sản trên đất để hoàn trả lại cho các hộ đã cất nhà và tài sản trên đất, đồng thời những người đang ở và quản lý đất được ưu tiên mua khi phát mãi.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí hợp đồng đo đạc, chi phí định thu thập hồ sơ cấp đất, chi phí thẩm định tại chỗ với tổng số tiền là 4.364.000đ. Trong đó, A đã tạm ứng trước 3.600.000đ và ông Phan Văn H tạm ứng 764.000đ; do bị đơn là bà Hồ Thị X có lỗi trong việc phát sinh tranh chấp nên phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

[7] Về án phí, lệ phí sơ thẩm: Do bà Hồ Thị X bị buộc trả nợ tín dụng, ông Hồ Văn P bị buộc trả lại tiền đất chuyển nhượng và ông Phan Văn H bị buộc trả lại đất nên tất cả phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

[8] Quan điểm của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát tham gia tại phiên tòa nêu trên hoàn toàn có căn cứ và phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 131, Điều 317, Điều 319, khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 91, Điều 94, khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng 2010; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ

Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

* Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng N3. Buộc bà Hồ Thị X trả cho Ngân hàng N3 số tiền vốn 200.000.000đ, tiền lãi trong hạn và quá hạn là 243.083.836đ; tổng cộng, vốn lãi bà Hồ Thị X phải trả là 443.083.836đ (Bốn trăm bốn mươi ba triệu không trăm tám mươi ba ngàn tám trăm ba mươi sáu đồng).

- Bà Hồ Thị X còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh với mức lãi suất nợ quá hạn trên số nợ gốc 200.000.000đ theo hợp đồng tín dụng số 533/HĐTD ngày 26/12/2016, kể từ ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong.

Trong trường hợp bà Hồ Thị X không thực hiện thanh toán vốn, lãi hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng N3 có quyền yêu cầu ơ "cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm theo quy định pháp luật; khi phát mãi thì ông Hồ Minh H1, Hồ Văn K, Hồ Văn P, Hồ Thị D, Hồ Thị V1, Hồ Văn Đ và ông Phan Văn H được giành quyền ưu tiên mua theo quy định của pháp luật thi hành án.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 21/10/2014 giữa ông Phan Văn H với ông Hồ Văn L1 đối với diện tích đất 2.000m^2 (đất tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện C, An Giang) là vô hiệu.

- Buộc ông Phan Văn H trả lại cho bà Hồ Thị X toàn bộ diện tích đất 1.958,1m^2 theo bản đồ hiện trạng ngày 20/10/2021 do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh C1 đo vẽ; đất tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện C, An Giang.

- Buộc ông Hồ Văn P trả lại cho ông Phan Văn H số tiền chuyển nhượng đất tổng cộng là 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng).

- Bác yêu cầu của ông Phan Văn H về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho giữa ông Hồ Văn L1, bà Nguyễn Thị M6 với ông Hồ Văn P và hủy bỏ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hồ Văn P, bà Hồ Thị X; đồng thời, bác yêu cầu về việc tuyên hủy hợp đồng thế chấp số 533/HĐTC ngày 26/12/2016 được ký kết giữa bà Hồ Thị X với Ngân hàng N3 (chi nhánh C1).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

* Về án phí sơ thẩm:

- Bà Hồ Thị X phải chịu 21.727.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Hồ Văn P phải chịu 6.000.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Phan Văn H phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm; đã nộp tạm ứng án phí 3.000.000đ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003989 ngày 16/11/2022 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, An Giang; được khấu trừ nên ông Phan Văn H được hoàn lại 2.700.000đ.

- Ngân hàng N3 được hoàn lại 7.065.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014137 ngày 11/6/2019 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, An Giang.

* Về chi phí tố tụng: Buộc bà Hồ Thị X trả lại cho Ngân hàng N3 số tiền 3.600.000đ và trả cho ông Phan Văn H số tiền 674.000đ.

Trường hợp bản án 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tống đạt bản án hợp lệ, để yêu cầu xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND H. Châu Thành;
- Chi cục THADS H. Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Hồ Hoàng Huy Hùng