TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 7 – VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 14/2025/DS-ST
Ngày: 21-7-2025
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền về lối đi qua, tranh chấp về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 – VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Phương Yến.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Cảnh;

2. Bà Phạm Thị Thu Trang.

- Thư ký phiên toà: Ông Lê Kiến Hòa – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Mỹ Trang.

Từ ngày 18 đến ngày 21 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 388/2023/TLST-DS ngày 30 tháng 10 năm 2023 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền về lối đi qua, tranh chấp về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 66/2025/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 02 năm 2025; các Quyết định hoãn phiên tòa số 70/2025/QĐST-DS ngày 21 tháng 3 năm 2025, số 112/2025/QĐST-DS ngày 18 tháng 4 năm 2025, số 137/2025/QĐST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2025, số 157/2025/QĐST-DS ngày 03 tháng 6 năm 2025 và số 174/2025/QĐST-DS ngày 23 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Trần Thị Kim T**, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là ấp H, xã L, tỉnh Vĩnh Long).

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Bà **Lê Thị Yến N**, sinh năm 1990;

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là ấp C, xã H1, tỉnh Vĩnh Long) (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 25/8/2023).

2. *Bị đơn*: Ông **Phạm Văn B**, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Ấp L1, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là ấp L1, xã C1, tỉnh Vĩnh Long).

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

- Bà **Nguyễn Thị X**, sinh năm 1957;

- Bà **Phạm Thị Ngọc C**, sinh năm 1990;

- Ông **Phạm Văn B1**, sinh năm 1993;

Cùng địa chỉ: Ấp L1, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là ấp L1, xã C1, tỉnh Vĩnh Long).

- Ông **Phạm Văn T1**, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Ấp L1, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là ấp L1, xã C1, tỉnh Vĩnh Long).

- Ông **Phạm Văn H**, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Ấp B1, xã M, huyện T1, tỉnh Bến Tre (nay là ấp B1, xã M, tỉnh Vĩnh Long).

- Ông **Lê Minh T2**, sinh năm 2003;

Địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là ấp H, xã L, tỉnh Vĩnh Long).

- **Ngân hàng N**;

Địa chỉ: Phường C2, Quận Đ, Thành phố Hà Nội (nay là phường V, Thành phố Hà Nội);

Đại diện theo pháp luật:

Ông **Phạm Toàn V** – Tổng giám đốc Ngân hàng N;

Đại diện theo ủy quyền:

Ông **Nguyễn Văn T3** – Giám đốc Ngân hàng N - chi nhánh huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là chi nhánh G, tỉnh Vĩnh Long);

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:

Ông **Lê Minh K** – Phó Giám đốc Ngân hàng N - chi nhánh huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là chi nhánh G, tỉnh Vĩnh Long) (Theo Văn bản ủy quyền số 374/GUQ-NHNo.GT-TH ngày 22/8/2024);

Địa chỉ: Ấp A, xã T2, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là ấp A, xã G, tỉnh Vĩnh

Long).

(Bà N, ông B, bà C, ông K có mặt; bà X, ông B1, ông T1, ông H, ông T2 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện; các Đơn khởi kiện bổ sung; Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện; Bản tự khai; Biên bản hòa giải; Biên bản đối chất; Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án, cũng như tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Kim T là bà Lê Thị Yến N trình bày:

Bà Trần Thị Kim T là chủ sử dụng thửa đất số 317 có diện tích 3.400,9m^2, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã C1, tỉnh Vĩnh Long). Nguồn gốc thửa đất trên là bà T nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị X, cụ thể: do bà T có quen biết với bà Phạm Thị Ngọc C là con của ông B và bà X nên có biết ông B và bà X muốn chuyển nhượng đất, bà T cũng muốn nhận chuyển nhượng đất; đến ngày 11/01/2021, bà T và ông B, bà X ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, Hợp đồng có công chứng tại Văn phòng công chứng M, giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 200.000.000 đồng (giá này là do ông B và bà X đưa ra), bà T đã giao đủ tiền cho ông B và bà X tại Văn phòng công chứng M, tuy nhiên các bên không có lập biên bản giao nhận tiền. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ngày 26/10/2022, bà T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre (nay là tỉnh Vĩnh Long) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 977489. Khi nhận chuyển nhượng đất, ông B có hứa với bà T là cho bà T đi nhờ trên lối đi qua thửa đất số 132 có diện tích 9.354,5m^2 và thửa đất số 133 có diện tích 1.795m^2, cùng tờ bản đồ số 37, cùng tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã C1, tỉnh Vĩnh Long) để đi vào thửa đất số 317. Tuy nhiên, khoảng tháng 4/2023, ông B không cho bà T đi trên lối đi trên nên bà T không đi vào được thửa đất số 317 để thu hoạch dừa. Thửa đất số 317 bị vây bọc bởi các thửa đất số 132 và số 133 hiện do ông B đứng tên; bà X, bà C và ông B1 đang quản lý, sử dụng, sinh sống trên các thửa đất này; muốn đi vào thửa đất số 317 thì phải đi qua các thửa đất số 132 và số 133; thửa đất số 317 bà T cũng nhận chuyển nhượng từ ông B và bà X. Do đó, căn cứ Điều 254 Bộ luật Dân sự, bà T khởi kiện và khởi kiện bổ sung yêu cầu ông B, bà X, bà C, ông B1, ông T1 và ông H mở lối đi có diện tích 49,8m^2 thuộc một phần thửa đất số 132 và mở lối đi có diện tích 89,4m^2 thuộc một phần thửa đất số 133 để bà T đi vào thửa đất số 317. Bà T đồng ý đền bù giá trị phần lối đi này và tài sản trên phần lối đi này cho ông B theo kết quả định giá của Hội đồng định giá. Trước đây, ông B, ông T1 và ông H đều cho rằng ông T1 và ông H đã được ông B tặng cho các thửa đất số 132 và số 133, tuy chưa sang tên nhưng đã quản lý, sử dụng đất nên bà T khởi kiện cả ông T1 và ông H. Nay các bên xác định lại là ông T1 và ông H không có quản lý, sử dụng các thửa đất số 132 và số 133, hiện chỉ có ông B, bà X, bà C và ông B1 đang sinh sống và quản

lý, sử dụng đất nên nay bà T tự nguyện thay đổi yêu cầu khởi kiện là không yêu cầu đối với ông T1 và ông H, chỉ yêu cầu ông B, bà X, bà C và ông B1 mở lối đi.

Trước đây, bà T có khởi kiện yêu cầu ông B tháo dỡ chuồng trại đã dựng tạm để trả lại phần đất đã lấn có diện tích khoảng 100m^2 thuộc một phần thửa đất số 317 và yêu cầu ông B bồi thường thiệt hại do mất thu nhập từ việc thu hoạch dừa trên thửa đất số 317 là 27.000.000 đồng, bà T tự nguyện rút lại các yêu cầu khởi kiện này.

Đối với yêu cầu phản tố và yêu cầu phản tố bổ sung của ông B; yêu cầu độc lập và yêu cầu độc lập bổ sung của bà X về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông bà và bà T vô hiệu, hủy Hợp đồng thế chấp ký giữa Ngân hàng và bà T cùng đối với thửa đất số 317, bà T không đồng ý vì bà T nhận chuyển nhượng thửa đất số 317 từ ông B và bà X đúng quy định, có lập hợp đồng, hợp đồng có công chứng tại Văn phòng công chứng M, việc ông B và bà X cho rằng công chứng viên không đọc lại nội dung hợp đồng cho ông bà nghe là không phù hợp, vì phần công chứng đã ghi rõ là các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, ông B và bà X không bị ép buộc, đe dọa hay bị lừa dối, tại thời điểm công chứng hợp đồng thì các bên có năng lực hành vi dân sự phù hợp quy định pháp luật; bà T thấy giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng là hợp lý nên đồng ý nhận chuyển nhượng, không quan tâm đất tọa lạc tại đâu; việc bà T chậm sang tên đất là do dịch bệnh Covid năm 2021; bà C thừa nhận sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/01/2021 thì ông B và bà X có đưa bà hợp đồng, bà C là người có trình độ, có đi làm nên hiểu nội dung hợp đồng nhưng bà không phản đối, gia đình bà đã từng chuyển nhượng đất cho người khác nên sẽ hiểu việc chuyển nhượng đất là như thế nào, điều này chứng minh gia đình bà đã thừa nhận Hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/01/2021; trong Biên bản đối chất ngày 11/12/2024 thì ông B thừa nhận có dẫn bà T đến xem đất, chỉ ranh đất cho bà T nên việc ông B cho rằng không có chuyển nhượng thửa đất số 317 cho bà T là không phù hợp, vì không chuyển nhượng đất thì không có việc dẫn đến xem đất, chỉ ranh đất; ông B, bà X và bà C cho rằng đó là việc vay tiền nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh, việc vay tiền giữa các bên cũng là giao dịch riêng, không có liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất số 317; sau khi nhận chuyển nhượng, bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông B và bà X đã giao đất cho bà T quản lý, sử dụng, cụ thể: do xa nhà nên bà T chủ yếu đến trông nom đất; bà T có vào thu hoạch dừa được vài lần, có 01 lần đến thu hoạch dừa thì gia đình ông B không đồng ý, các bên xảy ra cự cãi, bà T có báo công an xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã C1, tỉnh Vĩnh Long) đến giải quyết; đồng thời, do cần tiền nên bà T đã vay tiền tại Ngân hàng N và thế chấp thửa đất số 317 cùng tài sản trên thửa đất này, hợp đồng thế chấp có chứng thực tại UBND xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã C1, tỉnh Vĩnh Long), có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 23 – Vĩnh Long), Ngân hàng có xuống thẩm định tài sản thế chấp đúng quy định.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng N (gọi tắt là Ngân hàng), vào ngày 20/4/2023, cá nhân bà T và bà T nhận ủy quyền của ông Lê Minh T2 có ký Hợp đồng tín dụng số 7107LAV202302290 với Ngân hàng N – chi nhánh huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là chi nhánh G, tỉnh Vĩnh Long), theo đó bà T vay số tiền 400.000.000 đồng; ngày giải ngân là ngày 25/4/2023; thời hạn vay là 60 tháng; mục đích vay là cải tạo, chăn nuôi heo; kỳ hạn trả nợ gồm: kỳ 1 ngày 20/4/2024 trả 40.000.000 đồng, kỳ 2 ngày 20/4/2025 trả 40.000.000 đồng, kỳ 3 ngày 20/4/2026 trả 45.000.000 đồng; kỳ 4 ngày 20/4/2027 trả 50.000.000 đồng, kỳ 5 ngày 20/4/2028 trả 225.000.000 đồng; ngày trả nợ cuối cùng là ngày 20/4/2028; lãi suất 11,5%/năm, lãi suất thả nổi; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay đã thỏa thuận, lãi chậm trả là 10%/năm. Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà T có thế chấp thửa đất số 317 và tài sản trên thửa đất này theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2023.07.15.150/HĐTC ngày 20/4/2023, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 977489 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre (nay là tỉnh Vĩnh Long) cấp ngày 26/10/2022 cho bà T. Trong quá trình thực hiện các hợp đồng trên, do làm ăn khó khăn nên bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với Ngân hàng. Nay Ngân hàng có yêu cầu độc lập thì bà T đồng ý với yêu cầu độc lập của Ngân hàng, đồng ý liên đới với ông T2 trả cho Ngân hàng tổng số nợ là 458.282.431 đồng, trong đó số tiền gốc là 400.000.000 đồng và số tiền lãi là 58.282.431 đồng tính đến ngày 18/7/2025 và đồng ý liên đới với ông T2 trả tiền lãi phát sinh từ ngày 19/7/2025 đến ngày thanh toán hết nợ. Trường hợp bà T và ông T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 317 và tài sản trên thửa đất này.

Đối với việc ông B đang quản lý, sử dụng thửa đất số 317 thì hiện bà T không có yêu cầu trong vụ án này, nếu có yêu cầu thì bà sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Đối với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, bà T đồng ý. Đối với chi phí thu thập chứng cứ, bà T đồng ý chịu chi phí đối với hồ sơ đo đạc lối đi mà bà T yêu cầu mở; chịu ½ chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 13/6/2024; chịu 2/3 chi phí thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 132, số 133 và số 317.

Theo Đơn phản tố; Đơn phản tố bổ sung; Bản tự khai; Biên bản hòa giải; Biên bản đối chất; Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án, cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Phạm Văn B trình bày:

Bà T có cho con ông là bà C vay số tiền là 200.000.000 đồng, bà C về nói với ông và bà X là cho bà C mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền của bà T để làm ăn, ông và bà X đồng ý. Ngày tháng năm ông không nhớ, bà C kêu ông và bà X đến xã M1, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh

Long) để ký tên vay tiền, có người đón. Ông và bà X có đến, bà T có đón ông và bà X dẫn vào phòng làm việc. Tại đây, có người đưa cho ông và bà X giấy tờ kêu ông và bà X ký, ông và bà X nghĩ là giấy vay tiền nên ký, không biết là ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 317. Khi ký, ông và bà Xê cũng không đọc lại nội dung, công chứng viên cũng không đọc lại nội dung cho ông và bà X nghe. Sau khi ký, ông có trực tiếp nhận của bà T số tiền 184.000.000 đồng, không đủ 200.000.000 đồng. Khi giao nhận tiền, các bên không có lập giấy tờ gì. Sau khi nhận số tiền 184.000.000 đồng từ bà T, ông có đưa lại số tiền này và giấy mà ông cho rằng là giấy vay tiền cho bà C. Sau đó, bà T có đem giấy tờ đến nhà ông và bà X, yêu cầu ông và bà X ký, ông và bà X có ký nhưng không biết đó là giấy tờ gì. Trước khi ông và bà X ký giấy tờ tại phòng làm việc tại xã M1, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long) thì bà T không có đến xem thửa đất số 317 vì ông và bà X không có chuyển nhượng thửa đất này cho bà T; sau khi ký thì bà T có đến xem đất một lần.

Hiện tại, trên các thửa đất số 132 và số 133 có ông, bà X, bà C, ông B1 và con của bà C (còn nhỏ) đang sinh sống; ông, bà X, bà C và ông B1 đang quản lý, sử dụng, hưởng hoa lợi trên đất. Ông có nói miệng là tặng cho ông T1 và ông H các thửa đất trên nhưng chưa làm thủ tục sang tên; hiện ông, bà X, bà C và ông B1 còn đang quản lý, sử dụng, hưởng hoa lợi trên đất.

Ông và bà X không có chuyển nhượng thửa đất số 317 cho bà T, mà là việc vay tiền giữa bà T và bà C; nếu có việc chuyển nhượng đất thì tại sao sau khi chuyển nhượng bà T còn đến lấy tiền lãi của bà C; đồng thời với hơn 3.000m^2 đất thì ông và bà X không thể chuyển nhượng với giá 200.000.000 đồng; khi ký thì ông và bà X nghĩ đó là giấy vay tiền, không biết là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông và bà X không đọc lại nội dung, không ai đọc lại nội dung cho ông và bà X nghe, ông và bà X không hiểu biết; ông và bà X không có giao thửa đất số 317 cho bà T, tự bà T dẫn địa chính đến cắm trụ ranh, tự vào thu hoạch dừa trên đất khi ông không có nhà, có một lần ông có nhà thì bà T đến, các bên xảy ra cự cãi, hiện ông đang thu hoạch dừa trên thửa đất số 317; khi bà T làm thủ tục và sau đó được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 317, bà T không báo cho ông biết; khi bà T thế chấp thửa đất số 317 cho Ngân hàng, ông cũng không biết; trên thửa đất số 317 không có lối đi sẵn, bà T cho rằng bà nhận chuyển nhượng đất nhưng đất không có lối đi sẵn thì tự bà T phải chịu, ông chưa bao giờ đồng ý cho bà T lối đi. Do đó, ông có yêu cầu phản tố, yêu cầu phản tố bổ sung là yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà X và bà T đối với thửa đất số 317 vô hiệu, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T đối với thửa đất số 317 từ tên bà T sang cho ông và bà X, bà C đồng ý trả lại cho bà T số tiền đã vay; hủy Hợp đồng thế chấp ký giữa Ngân hàng và bà T đối với thửa đất số 317.

Đối với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, ông không có ý kiến. Đối với chi phí thu thập chứng cứ, ông yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Theo Đơn phản tố; Đơn phản tố bổ sung; Đơn đề nghị giải quyết và xét xử vắng mặt; Biên bản hòa giải; Biên bản đối chất; Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của ông B. Bà có yêu cầu độc lập và yêu cầu độc lập bổ sung là yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà, ông B và bà T đối với thửa đất số 317 vô hiệu, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T đối với thửa đất số 317 từ tên bà T sang cho bà và ông B, bà C đồng ý trả lại cho bà T số tiền đã vay; hủy Hợp đồng thế chấp ký giữa Ngân hàng và bà T đối với thửa đất số 317.

Do sức khỏe yếu, không thể đi lại được nên bà xin vắng mặt trong vụ án này.

Theo Biên bản hòa giải; Biên bản đối chất; Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án, cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc C trình bày:

Trước đây, bà sống bên nhà chồng gần nhà của bà T, có người giới thiệu nên bà đến nhà bà T vay tiền. Lúc đầu, bà vay bà T số tiền là 100.000.000 đồng và bà T yêu cầu đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 133 do ông B đứng tên để làm tin. Bà T và ông B, bà X có ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 133 vào ngày 25/12/2020 tại Văn phòng công chứng M, việc ký hợp đồng này bà có biết. Khi vay số tiền 100.000.000 đồng, các bên không có lập giấy tờ gì. Bà đã trả xong số tiền này cho bà T, các bên đã kết thúc giao dịch.

Sau đó, do cần tiền nên khoảng tháng 01/2021, bà hỏi vay bà T số tiền 200.000.000 đồng, bà mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 317 của ông B, bà X để vay số tiền này, ông B và bà X đồng ý. Khi vay tiền, các bên không có lập giấy tờ gì nhưng ông B và bà X có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2021 đối với thửa đất số 317 để làm tin cho việc vay số tiền 200.000.000 đồng trên. Khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2021 thì bà có biết nhưng chỉ biết là hợp đồng vay tiền, giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 317 để làm tin. Sau khi ký, ông B có đưa bà số tiền là 184.000.000 đồng, không đủ 200.000.000 đồng do bà T đã trừ tiền lãi của 02 tháng (mỗi tháng là 8.000.000 đồng). Ông B có đưa cho bà Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2021 nhưng bà T nói là giấy tờ vay tiền, bà tin tưởng nên không có phản ứng gì. Khi vay số tiền 200.000.000 đồng trên, các bên thỏa thuận tiền lãi là 8.000.000 đồng/tháng, thời hạn vay là khi nào trả hết số tiền 200.000.000 đồng là kết thúc, tiền lãi thì vẫn đóng hàng tháng. Bà đóng lãi cho bà T được 02 tháng với số tiền là 16.000.000 đồng nhưng không có lập giấy tờ gì, tiền gốc 200.000.000 đồng thì bà vẫn chưa trả cho bà T.

Bà cần tiền nên tiếp tục hỏi vay bà T số tiền 70.000.000 và tiếp tục dùng thửa đất số 317 để làm tin. Khi vay số tiền này, ngày 20/3/2021, tại nhà ông B và bà X, bà T và ông B, bà X có ký Hợp đồng vay tiền (bà là người vay tiền nhưng do bà T nói đất của ông B và bà X nên ông B và bà X phải ký tên vào hợp đồng), hợp đồng vay tiền này không có công chứng/chứng thực. Trong Hợp đồng, các bên thỏa thuận ông B và bà X vay của bà T số tiền là 70.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng, lãi trả vào ngày 06 hàng tháng, thời hạn vay là 01 năm. Giữa bà T và ông B, bà X không có ký thêm giấy tờ hay hợp đồng nào khác. Sau khi vay số tiền 70.000.000 đồng, bà đã đóng lãi cho bà T được 09 tháng từ tháng 3/2021 đến tháng 11/2021 trên số tiền 270.000.000 đồng với số tiền lãi là 10.800.000 đồng/tháng, tổng cộng là 97.200.000 đồng (trong đó 08 tháng đóng đủ 10.800.000 đồng/tháng, 01 tháng là tháng 7/2021 chỉ đóng được 10.000.000 đồng do lúc đó dịch bệnh, bà không có tiền). Khi đóng lãi, các bên không có lập giấy tờ gì, chỉ có tháng 7/2021 đóng lãi 10.000.000 đồng là chuyển khoản qua Ngân hàng. Bà vẫn chưa trả tiền gốc là 270.000.000 đồng cho bà T.

Ngày 01/12/2021, bà có đến gặp bà T vay tiếp số tiền 30.000.000 đồng, bà có ký vào giấy viết tay của bà T là bà có nhận 30.000.000 đồng, lãi suất lúc này là 12.000.000 đồng/tháng trên tổng số tiền 300.000.000 đồng (300.000.000 đồng này gồm 30.000.000 đồng của lần vay này, 200.000.000 đồng vay vào ngày 11/01/2021 và 70.000.000 đồng vay vào ngày 20/3/2021). Lần vay tiền này vẫn sử dụng thửa đất số 317 để làm tin, ông B, bà X và bà T không có ký thêm giấy tờ hay hợp đồng nào khác.

Ngày 21/12/2021, bà đã trả cho bà T số tiền gốc là 100.000.000 đồng, các bên có lập giấy tay do bà viết, bà T có ký tên xác nhận. Ngày 29/12/2021, bà trả cho bà T số tiền gốc là 70.000.000 đồng, có ghi tiếp vào giấy tay ghi nội dung bà trả số tiền gốc là 100.000.000 đồng vào ngày 21/12/2021, bà T có ký tên xác nhận. Số tiền gốc còn lại là 130.000.000 đồng, bà có đóng lãi cho bà T từ tháng 01/2022 đến tháng 6/2022 với số tiền là 12.000.000 đồng/tháng, khi đóng lãi không có lập giấy tờ. Từ tháng 7/2022 đến tháng 11/2022, bà không đóng lãi cho bà T; tháng 12/2022 bà có đóng lãi cho bà T là 10.000.000 đồng nhưng không có lập giấy tờ. Từ tháng 01/2023 đến nay, bà không có đóng lãi cho bà T, số tiền gốc là 130.000.000 đồng đến nay bà vẫn chưa trả cho bà T (trong đó còn 30.000.000 đồng vay vào ngày 11/01/2021).

Sau khi trả tiền lãi của tháng 12/2022, bà có đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai để sao lục giấy tờ của thửa đất số 317 thì bà mới phát hiện đất đã đứng tên bà T, gia đình bà đang tiến hành làm đơn yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết để lấy lại đất thì gia đình bà nhận được thư mời giải quyết của UBND xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã C1, tỉnh Vĩnh Long) mời làm việc vào ngày 25/7/2023, kết quả làm việc thì các bên không thỏa thuận giải quyết được, sau đó bà T khởi kiện tại Tòa án. Trước đây, gia đình bà có chuyển nhượng đất cho người khác nhưng phải thực hiện rất nhiều thủ tục như đến UBND xã, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai…, còn đối với bà T thì chỉ ký

một hợp đồng nên bà nghĩ chỉ làm tin để vay tiền như các bên đã thỏa thuận, không nghĩ là chuyển nhượng đất.

Hiện tại, trên các thửa đất số 132 và số 133 có bà, ông B, bà X, ông B1 và con của bà (còn nhỏ) đang sinh sống; bà, ông B, bà X và ông B1 đang quản lý, sử dụng, hưởng hoa lợi trên đất. Ông B có nói miệng là tặng cho ông T1 và ông H các thửa đất trên nhưng chưa làm thủ tục sang tên; hiện bà, ông B, bà X và ông B1 còn đang quản lý, sử dụng, hưởng hoa lợi trên đất.

Việc ông B và bà X ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 317 cho bà T chỉ là việc làm tin để bà vay số tiền 200.000.000 đồng của bà T vào ngày 11/01/2021, ông B và bà X không có chuyển nhượng đất cho bà T; nếu có việc chuyển nhượng đất thì tại sao sau khi chuyển nhượng bà T còn đến lấy tiền lãi của bà; đồng thời với hơn 3.000m^2 đất thì ông B và bà X không thể chuyển nhượng với giá 200.000.000 đồng; bà T tự sang tên, tự kêu người làm giấy tờ và từ tháng 01/2021 đến tháng 10/2022 bà T mới sang tên, điều này đã chứng minh không có việc chuyển nhượng thửa đất số 317; bà T tự cắm ranh khi không có ai ký giáp ranh, bà và các anh em khác không ai ký chuyển nhượng thửa đất số 317 cho bà T; trên thửa đất số 317 không có lối đi sẵn, bà T cho rằng thấy giá đất rẻ nên nhận chuyển nhượng, nhưng đất không có lối đi thì tự bà T phải chịu, bà T không có văn bản nào thể hiện khi bà nhận chuyển nhượng đất thì ông B đồng ý cho bà lối đi. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T là mở cho bà T lối đi qua các thửa đất số 132 và số 133 để đi vào thửa đất số 317. Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông B và bà X là tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà X và bà T đối với thửa đất số 317 vô hiệu, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T đối với thửa đất số 317 từ tên bà T sang cho ông B và bà X; hủy hợp đồng thế chấp ký giữa Ngân hàng và bà T đối với thửa đất số 317; bà đồng ý trả lại cho bà T số tiền gốc đã vay còn nợ lại là 30.000.000 đồng và tiền lãi tính từ tháng 01/2023 đến khi trả hết số tiền 30.000.000 đồng với lãi suất theo quy định pháp luật.

Đối với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, bà không có ý kiến.

Theo Biên bản hòa giải, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Phạm Văn H và ông Phạm Văn T1 cùng trình bày:

Các ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông B. Các thửa đất số 133 và số 132 còn đứng tên ông B nhưng ông B đã tặng cho các ông quản lý, sử dụng và hưởng hoa lợi trên đất. Bà T yêu cầu mở lối đi qua các thửa đất này thì các ông không đồng ý.

Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn B1 trình bày:

Hiện ông đang sinh sống trên các thửa đất số 132 và số 133 do ông B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà T yêu cầu mở lối đi qua các thửa đất số 132 và số 133, ông không đồng ý do ông B và bà X không có chuyển nhượng thửa đất số 317 cho bà T, mà đó là việc vay tiền giữa chị của ông là bà C và bà T, nếu có việc chuyển nhượng thửa đất số 317 thì ông và các anh em khác đã ký tên chuyển nhượng, nhưng ông và các anh em khác không có ai ký tên chuyển nhượng thửa đất số 317 cho bà T.

Ông B và bà X yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông bà và bà T vô hiệu, hủy Hợp đồng thế chấp ký giữa Ngân hàng và bà T cùng đối với thửa đất số 317, ông thống nhất với yêu cầu này của ông B và bà X, ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Ngân hàng có yêu cầu độc lập là yêu cầu trong trường hợp bà T không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu được quyền xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 317, ông không đồng ý do ông B và bà X không có chuyển nhượng thửa đất số 317 cho bà T.

Vì lý do sức khỏe, đi lại khó khăn nên ông xin vắng mặt trong vụ án trên (vắng mặt tại các phiên họp, phiên hòa giải, phiên tòa) tại Tòa án nhân dân các cấp.

Theo Đơn yêu cầu độc lập; Bản tự khai; Biên bản hòa giải; Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án, cũng như tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N là ông K trình bày:

Ngày 20/4/2023, cá nhân bà T và bà T nhận ủy quyền của ông T2 có ký Hợp đồng tín dụng số 7107LAV202302290 với Ngân hàng N – chi nhánh huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là chi nhánh G, tỉnh Vĩnh Long), theo đó bà T vay số tiền 400.000.000 đồng; ngày giải ngân là ngày 25/4/2023; thời hạn vay là 60 tháng; mục đích vay là cải tạo, chăn nuôi heo; kỳ hạn trả nợ gồm: kỳ 1 ngày 20/4/2024 trả 40.000.000 đồng, kỳ 2 ngày 20/4/2025 trả 40.000.000 đồng, kỳ 3 ngày 20/4/2026 trả 45.000.000 đồng; kỳ 4 ngày 20/4/2027 trả 50.000.000 đồng, kỳ 5 ngày 20/4/2028 trả 225.000.000 đồng; ngày trả nợ cuối cùng là ngày 20/4/2028; lãi suất 11,5%/năm, lãi suất thả nổi; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay đã thỏa thuận, lãi chậm trả là 10%/năm. Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà T có thế chấp thửa đất số 317 và tài sản trên thửa đất này theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2023.07.15.150/HĐTC ngày 20/4/2023, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 977489 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre (nay là tỉnh Vĩnh Long) cấp ngày 26/10/2022 cho bà T.

Do các bên đang có tranh chấp liên quan đến tài sản thế chấp là thửa đất số 317, hiện bà T cũng vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng nên Ngân hàng có yêu cầu độc lập là yêu cầu bà T và ông T2 liên đới thanh toán tổng số nợ là 458.282.431 đồng, trong đó số tiền gốc là 400.000.000 đồng, số tiền lãi trong hạn là 56.107.397 đồng, số tiền lãi quá hạn là 632.877 đồng, số tiền lãi chậm trả là 1.542.157 đồng tính đến ngày 18/7/2025 và yêu cầu tính lãi phát sinh từ ngày 19/7/2025 đến ngày thanh toán hết nợ. Trường hợp bà T và ông T2 không thực

hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ trên thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 317 và toàn bộ tài sản trên thửa đất này.

Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu phản tố bổ sung của ông B và yêu cầu độc lập bổ sung của bà X về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp ký giữa Ngân hàng và bà T đối với thửa đất số 317 vì hợp đồng thế chấp ký giữa các bên đúng quy định pháp luật, hợp đồng này được chứng thực tại UBND xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã C1, tỉnh Vĩnh Long), Ngân hàng đã đăng ký giao dịch bảm đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 23 – Vĩnh Long); khi nhận thế chấp thửa đất số 317 thì bà T là được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất này không có tranh chấp, cán bộ Ngân hàng có đến xem xét hiện trạng đất, lúc đó không có ai ngăn cản.

Đối với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, Ngân hàng không có ý kiến.

Theo Bản tự khai; Biên bản hòa giải; Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh T2 trình bày:

Ông có ủy quyền cho bà T vay tiền tại Ngân hàng đúng như đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của Ngân hàng đã trình bày.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng, ông và bà T đồng ý với yêu cầu độc lập của Ngân hàng, đồng ý liên đới với bà T trả cho Ngân hàng số tiền gốc là 400.000.000 đồng và tiền lãi là 38.962.192 đồng tính đến ngày 19/02/2025 và đồng ý liên đới với bà T trả tiền lãi phát sinh từ ngày 20/02/2025 đến ngày thanh toán hết nợ. Trường hợp ông và bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 317 và tài sản trên thửa đất này.

Do bận đi làm nên ông xin vắng mặt trong vụ án này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn bà T, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà N, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà X, ông T2 và đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N là ông K tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan. Bị đơn ông B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà C, ông B1, ông T1 và ông H chưa tuân thủ đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và các văn bản quy

phạm pháp luật có liên quan do không tham gia đầy đủ các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, phiên hòa giải và tại các phiên tòa.

Về nội dung vụ án: Căn cứ các Điều 254, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; các Điều 100, 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim T.

Buộc ông Phạm Văn Be, bà Nguyễn Thị X, bà Phạm Thị Ngọc C, ông Phạm Văn B1 mở cho bà T lối đi đo đạc thực tế diện tích 89.4 m^2, thửa số 133a và diện tích 49.8 m^2, thửa số 132a, cùng tờ bản đồ số 37, tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã C1, tỉnh Vĩnh Long).

Buộc bà T trả cho ông B giá trị đất và tài sản trên đất theo kết quả định giá.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim T về việc: yêu cầu ông B trả cho bà T phần đất diện tích khoảng 100m^2, thuộc một phần thửa số 317, tờ bản đồ số 37, tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã C1, tỉnh Vĩnh Long) và bồi thường thiệt hại do mất thu nhập từ việc thu hoạch dừa là 27.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn B và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị X về việc: tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà X với bà T đối với thửa đất số 317, tờ bản đồ số 37, tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã C1, tỉnh Vĩnh Long) vô hiệu; hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa Ngân hàng và bà T đối với thửa đất số 317 nêu trên.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng N.

Buộc bà Trần Thị Kim T và ông Lê Minh T2 liên đới thanh toán cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 18/7/2025 là 458.242.431 đồng (nợ gốc 400.000.000 đồng, tiền lãi 58.242.431 đồng) và yêu cầu tính lãi phát sinh từ ngày 19/7/2025 đến ngày thanh toán hết nợ.

Trường hợp bà T và ông T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, bán đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 317, tờ bản đồ số 37, tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã C1, tỉnh Vĩnh Long) và tài sản trên đất để thanh toán nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào lời trình bày của đương sự đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền thụ lý giải quyết của Tòa án:

Bà Trần Thị Kim T khởi kiện, khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long) giải quyết buộc ông Phạm Văn B trả lại phần đất đã lấn thuộc một phần thửa đất số 317, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã C1, tỉnh Vĩnh Long); yêu cầu ông B, bà X, bà C và ông B1 mở lối đi qua các thửa đất số 132 và số 133, cùng tờ bản đồ số 37, cùng tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã C1, tỉnh Vĩnh Long) và yêu cầu bồi thường thiệt hại do không thu hoạch được dừa trên thửa đất số 317. Ông Phạm Văn B có yêu cầu phản tố, yêu cầu phản tố bổ sung, bà Nguyễn Thị X có yêu cầu độc lập và yêu cầu độc lập bổ sung là yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp cùng đối với thửa đất số 317. Ngân hàng N (ghi tắt là Ngân hàng) yêu cầu bà Trần Thị Kim T và ông Lê Minh T2 liên đới trả số nợ đã vay và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp đã ký. Căn cứ vào khoản 2, khoản 3, khoản 6, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền về lối đi qua, tranh chấp về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do tài sản bị xâm phạm, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp thuộc thẩm quyền thụ lý giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long.

[2] Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà X, ông B1 và ông T2 vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đề nghị xét xử vắng mặt. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông T1 và ông H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Căn cứ vào khoản 1 và khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà X, ông B1, ông T2, ông T1 và ông H.

Về nội dung:

[3] Xét yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của bà T về việc: yêu cầu ông B trả lại phần đất đã lấn có diện tích khoảng 100m^2 thuộc một phần thửa đất số 317; yêu cầu ông B bồi thường thiệt hại do không thu hoạch được dừa trên thửa đất số 317 với số tiền là 27.000.000 đồng:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà T tự nguyện rút lại các yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung về việc: yêu cầu ông B trả lại phần đất đã lấn có diện tích khoảng 100m^2 thuộc một phần thửa đất số 317; yêu cầu ông B bồi thường thiệt hại do không thu hoạch được dừa trên thửa đất số 317 với số tiền là 27.000.000 đồng. Xét thấy, việc rút các yêu cầu khởi kiện trên của bà T là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của luật. Căn cứ khoản điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận, đình chỉ giải quyết các yêu cầu khởi kiện trên của bà T.

[4] Xét yêu cầu phản tố của ông B và yêu cầu độc lập của bà X về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2021 ký giữa ông bà và bà T vô hiệu, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 317:

Ngày 11/01/2021, bà T và ông B, bà X có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó ông B và bà X chuyển nhượng cho bà T thửa đất số 317.

Xét thấy:

Về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2021: có lập thành văn bản, có công chứng tại Văn phòng công chứng M nên đảm bảo về hình thức theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Về nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2021: Trong hợp đồng thể hiện nội dung ông B và bà X chuyển nhượng cho bà T thửa đất số 317, các bên thừa nhận đều có ký tên, ghi rõ họ tên vào Hợp đồng này, tự nguyện ký, không bị ai ép buộc. Đến ngày 26/10/2022, bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre (nay là tỉnh Vĩnh Long) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 977489 đối với thửa đất trên.

Ông B, bà X và bà C đều cho rằng bà C vay của bà T số tiền tổng cộng là 200.000.000 đồng, việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2021 đối với thửa đất số 317 chỉ là để làm tin, các ông bà cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh là Văn bản tính trả nợ lãi và gốc chị T không đề ngày tháng năm; Hợp đồng vay tiền không đề ngày tháng năm giữa ông B, bà X và bà T; Giấy trả nợ ngày 21/12/2021 giữa ông B và bà T; Hợp đồng vay tiền đề ngày 20/3/2021 giữa ông B, bà X và bà T. Xét thấy: Đối với Văn bản tính trả nợ lãi và gốc chị T thì các ông bà thừa nhận do bà C tự tính, tự ghi, không có xác nhận của bà T; Giấy trả nợ ngày 21/12/2021 thể hiện ngày 21/12/2021 ông B có trả cho bà T số tiền là 100.000.000 đồng, còn nợ lại 170.000.000 đồng, đến ngày 19/12/2021 ông B có trả cho bà T thêm 70.000.000 đồng, còn nợ lại 100.000.000 đồng; Hợp đồng vay tiền đề ngày 20/3/2021 thể hiện ông B và bà X vay của bà T số tiền 70.000.000 đồng. Như vậy, tất cả các tài liệu, chứng cứ này chỉ thể hiện việc trả tiền nợ, không thể hiện mối liên quan giữa việc vay tiền và việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2021 đối với thửa đất số 317 là để làm tin như ông B, bà X và bà C trình bày. Ngoài các tài liệu, chứng cứ trên, ông B, bà X và bà C không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác. Bà T không thừa nhận lời trình bày trên của ông B, bà X và bà C.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, vào ngày 20/4/2023, bà T thế chấp thửa đất số 317 và tài sản trên thửa đất này theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2023.07.15.150/HĐTC để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng. Hợp đồng thế chấp này được chứng thực tại UBND xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã C1, tỉnh Vĩnh Long) và Ngân hàng đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G, tỉnh Bến

Tre (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 23 – Vĩnh Long) theo đúng quy định của pháp luật. Khi ký Hợp đồng thế chấp trên, bà T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre (nay là tỉnh Vĩnh Long) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 977489 vào ngày 26/10/2022; Ngân hàng có tiến hành thẩm định hiện trạng tài sản thế chấp, lúc đó không có ai tranh chấp, ngăn cản. Ngân hàng, bà T đều thừa nhận Hợp đồng thế chấp trên. Ngoài ra, theo các biên bản xác minh thì sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà T có vào thu hoạch dừa trên đất, ông B cũng thừa nhận bà T có đến cắm các trụ ranh xung quanh đất và có đến thu hoạch dừa trên đất. Bà C thừa nhận sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 317, ngày 11/01/2021 ông B có đưa cho bà xem hợp đồng, bà đã biết hợp đồng này từ ngày 11/01/2021; đến tháng 12/2022 bà biết bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 317, tuy nhiên trong một thời gian dài gia đình bà không có động thái gì.

Ông B và bà X cho rằng khi ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 317, ông bà không đọc nội dung, không được giải thích. Tuy nhiên, ông B và bà X đều thừa nhận khi ký hợp đồng, ông bà còn minh mẫn, ông bà tự nguyện ký, không bị ai ép buộc. Khi công chứng đã xác định các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, ông B và bà X không bị ép buộc, đe dọa hay bị lừa dối; tại thời điểm công chứng hợp đồng các bên có năng lực hành vi dân sự phù hợp quy định pháp luật; mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Ông B và bà X cho rằng khi ký hợp đồng ông bà không được ai đọc lại nội dung cho ông bà nghe chỉ là lời trình bày của ông bà, không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Do đó, lời trình bày trên của ông B và bà X không có căn cứ chấp nhận.

Như vậy, không có căn cứ xác định việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2021 đối với thửa đất số 317 là để làm tin cho việc vay số tiền 200.000.000 đồng như ông B, bà X và bà C trình bày.

Thửa đất số 317 được UBND huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là tỉnh Vĩnh Long) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 088794 cho ông B và bà X vào ngày 29/12/2014. Đến ngày 11/01/2021, ông B và bà X ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 317 cho bà T. Do đó, căn cứ Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì việc bà C và ông B1 cho rằng ông bà và những anh chị em khác trong gia đình không có ký chuyển nhượng thửa đất số 317 cho bà T nên không đúng quy định là không phù hợp, do đó không có cơ sở chấp nhận lời trình bày này của bà C và ông B1.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông B và yêu cầu độc lập của bà X về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2021 ký giữa ông bà và bà T vô hiệu, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 317.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của bà T về việc yêu cầu mở lối đi có diện tích là 49,8m^2 là thửa đất số 132a thuộc một phần thửa đất số 132 và lối đi có diện tích là 89,4m^2 là thửa đất số 133a thuộc một phần thửa đất số 133:

Bà T đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 317. Thửa đất này bị vây bọc bởi các thửa đất số 132, số 133 và số 134, cùng tờ bản đồ số 37, cùng tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã C1, tỉnh Vĩnh Long). Tại khoản 1 Điều 254 Bộ luật dân sự quy định: "Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ". Do đó, việc bà T yêu cầu được mở lối đi là có căn cứ.

Hiện tại, để đi vào thửa đất số 137 không có lối đi sắn, thửa đất số 317 nằm phía sau, phía trước là các thửa đất số 132 và số 133 hiện do ông B đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc thửa đất số 317 do bà T nhận chuyển nhượng từ ông B và bà X, Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này là đúng quy định như đã phân tích ở trên. Ông B chỉ nói miệng là tặng cho ông T1 và ông H các thửa đất số 132 và số 133, chưa làm thủ tục sang tên, ông B còn đứng tên và hiện ông B, bà X, bà C và ông B1 cùng sinh sống, quản lý, sử dụng, hưởng hoa lợi trên đất; ông T1 và ông H1 không có quản lý, sử dụng đất. Do đó, việc bà T yêu cầu ông B, bà X, bà C và ông B1 mở lối đi qua các thửa đất số 132 và số 133 là có căn cứ; bà T tự nguyện thay đổi yêu cầu khởi kiện là không yêu cầu ông T1 và ông H1 mở lối đi nên được ghi nhận.

Về diện tích lối đi, theo kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và lời trình bày thống nhất của các bên đương sự thì hiện trạng một phần bên trái (từ đường công cộng nhìn vào) của các lối đi mà bà T yêu cầu mở là một đường mương là ranh đất giữa thửa đất số 132 và thửa đất khác của chủ đất khác, có một phần mương là mương giữa các bờ đất. Do đó, có căn cứ mở cho bà T lối đi có diện tích là 49,8m^2 là thửa đất số 132a thuộc một phần thửa đất số 132 và lối đi có diện tích là 89,4m^2 là thửa đất số 133a thuộc một phần thửa đất số 133 theo yêu cầu của bà T để đảm bảo sự thuận tiện trong quá trình đi lại, phù hợp theo quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản thì trên lối đi thuộc thửa đất số 132 có 01 cây mít dưới 01 năm có giá trị 60.500 đồng và 02 cây dừa dưới 01 năm có giá trị là 132.000 đồng, trên lối đi thuộc thửa đất số 133 có 03 cây dừa trên 06 năm có giá trị 9.900.000 đồng và 02 cây dừa dưới 01 năm có giá trị 132.000 đồng, lối đi có giá trị là 600.000 đồng x 139,2m^2 = 83.520.000 đồng (giá trên bao gồm hoa màu trên đất, không bao gồm vật kiến trúc trên đất). Xét thấy, việc mở lối đi qua các thửa đất số 132 và số 133 đã làm thiệt hại đến quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của ông B nên bà T phải có trách nhiệm đền bù giá trị phần lối đi và tài sản trên phần lối đi này cho ông B theo quy định tại khoản 1 Điều 254 Bộ luật dân sự. Tại phiên tòa, bà T đồng ý đền bù giá trị phần lối đi và tài sản trên phần lối đi này cho ông B, đây là sự tự nguyện của bà T phù hợp với quy định của pháp luật nên ghi nhận, bà T phải đền bù cho ông B số tiền là 83.520.000 đồng.

Từ những nhận định trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của bà T, buộc ông B, bà X, bà C và ông B1 mở cho bà T lối đi có diện tích là 49,8m^2 là thửa đất số 132a thuộc một phần thửa đất số 132 và lối đi có diện tích là 89,4m^2 là thửa đất số 133a thuộc một phần thửa đất số 133; buộc bà T đền bù cho ông B giá trị phần lối đi và tài sản trên phần lối đi này với số tiền là 83.520.000 đồng.

[6] Xét yêu cầu phản tố bổ sung của ông B, yêu cầu độc lập bổ sung của bà X về việc yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp ký giữa Ngân hàng và bà T đối với thửa đất số 317; xét độc lập của Ngân hàng về việc yêu cầu bà T và ông T2 liên đới trả số tiền đã vay và xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp đã ký:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà T, ông T2 và đại diện Ngân hàng thống nhất các vấn đề sau: Ngày 20/4/2023, cá nhân bà T và bà T nhận ủy quyền của ông T2 có ký Hợp đồng tín dụng số 7107LAV202302290 với Ngân hàng N – chi nhánh huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là chi nhánh G, tỉnh Vĩnh Long), theo đó bà T và ông T2 vay số tiền 400.000.000 đồng; ngày giải ngân là ngày 25/4/2023; thời hạn vay là 60 tháng; mục đích vay là cải tạo, chăn nuôi heo; kỳ hạn trả nợ gồm: kỳ 1 ngày 20/4/2024 trả 40.000.000 đồng, kỳ 2 ngày 20/4/2025 trả 40.000.000 đồng, kỳ 3 ngày 20/4/2026 trả 45.000.000 đồng; kỳ 4 ngày 20/4/2027 trả 50.000.000 đồng, kỳ 5 ngày 20/4/2028 trả 225.000.000 đồng; ngày trả nợ cuối cùng là ngày 20/4/2028; lãi suất 11,5%/năm, lãi suất thả nổi; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay đã thỏa thuận, lãi chậm trả là 10%/năm. Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà T có thế chấp thửa đất số 317 và tài sản trên thửa đất này theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2023.07.15.150/HĐTC ngày 20/4/2023.

Ông B, bà X và bà C cho rằng ông B và bà X không có chuyển nhượng thửa đất số 317 cho bà T, chỉ là việc vay tiền giữa bà C và bà T có thế chấp thửa đất này để làm tin nên ông B và bà X yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2021 vô hiệu và yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp ký giữa Ngân hàng và bà T cùng đối với thửa đất này. Tuy nhiên, yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2021 vô hiệu của ông B và bà X không được chấp nhận như phân tích ở trên. Đồng thời, khi ký Hợp đồng thế chấp thửa đất số 317 thì bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 977489 ngày 26/10/2022; cán bộ Ngân hàng có đến thẩm định tài sản thế chấp, không ai tranh chấp hay ngăn cản; Hợp đồng thế chấp đã được chứng thực tại UBND xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã C1, tỉnh Vĩnh Long); Ngân hàng đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực 23 – Vĩnh Long) đúng quy định. Do đó, ông B và bà X yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp ký giữa Ngân hàng và bà T đối với thửa đất số 317 là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Như vậy, Hợp đồng tín dụng số 7107LAV202302290 ngày 20/4/2023, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số

2023.07.15.150/HĐTC ngày 20/4/2023 đã được ký kết trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực ràng buộc quyền và nghĩa vụ của các bên.

Điều 6 Hợp đồng tín dụng số 7107LAV202302290 ngày 20/4/2023 quy định Ngân hàng có quyền tạm ngừng cho vay hoặc chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn khi khách hàng vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng mà không có biện pháp khắc phục khả thi được Ngân hàng chấp nhận. Điều 8 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2023.07.15.150/HĐTC ngày 20/4/2023 quy định Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp khi đến hạn thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào trong Hợp đồng tín dụng mà khách hàng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ; khách hàng là đối tượng của bất kỳ vụ tranh chấp/kiện tụng nào mà theo Ngân hàng là ảnh hưởng xấu đến việc thực hiện Hợp đồng cấp tín dụng, Hợp đồng này.

Xét thấy, ông B và bà X đều có yêu cầu là tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy Hợp đồng thế chấp cùng đối với thửa đất số 317 là tài sản bà T đang thế chấp tại Ngân hàng; trong quá trình vay vốn, bà T và ông T2 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng, đến nay còn nợ Ngân hàng chưa trả, bà T và ông T2 thừa nhận và đồng ý liên đới trả nợ cho Ngân hàng theo yêu cầu độc lập của Ngân hàng, trường hợp không trả được nợ thì đồng ý giao tài sản thế chấp là thửa đất số 317 cùng tài sản trên thửa đất này để Ngân hàng thu hồi nợ. Đồng thời, không chấp nhận yêu cầu phản tố, yêu cầu phản tố bổ sung của ông và yêu cầu độc lập, yêu cầu độc lập của bà X về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2021 ký giữa ông B, bà X, bà T vô hiệu và hủy Hợp đồng thế chấp ký giữa Ngân hàng và bà T cùng đối với thửa đất số 317 như đã phân tích ở trên. Do đó, Ngân hàng có yêu cầu độc lập là yêu cầu bà T và ông T2 liên đới trả số tiền đã vay và xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp đã ký là có căn cứ nên được chấp nhận. Tính đến ngày 18/7/2025 thì bà T và ông T2 có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng số nợ tổng cộng là 458.282.431 đồng, trong đó số tiền gốc là 400.000.000 đồng, số tiền lãi trong hạn là 56.107.397 đồng, số tiền lãi quá hạn là 632.877 đồng, số tiền lãi chậm trả là 1.542.157 đồng, đồng thời phải liên đới trả số tiền lãi phát sinh từ ngày 19/7/2025 đến khi thanh toán hết nợ; trường hợp bà T và ông T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán số nợ trên thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên bán đấu giá tài sản thể chấp để thu hồi nợ, cụ thể là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 317 và tài sản trên thửa đất này.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận yêu cầu phản tố bổ sung của ông B, yêu cầu độc lập bổ sung của bà X về việc yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp ký giữa Ngân hàng và bà T đối với thửa đất số 317; chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng về việc yêu cầu bà T và ông T2 liên đới trả số tiền đã vay và xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp đã ký.

Như vậy, có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của bà T về việc yêu cầu ông B, bà X, bà C và ông B1 mở lối đi qua các thửa đất số 132 và số 133; đình chỉ giải quyết các yêu cầu khởi kiện của bà T về việc: yêu cầu ông Bé trả lại phần đất đã lấn có diện tích khoảng 100m^2 thuộc một phần thửa đất số 317, yêu cầu ông B bồi thường thiệt hại do không thu hoạch được dừa trên thửa đất số 317 với số tiền là 27.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu phản tố, yêu cầu phản tố bổ sung của ông B và yêu cầu độc lập, yêu cầu độc lập bổ sung của bà X về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy Hợp đồng thế chấp ký giữa Ngân hàng và bà T, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng đối với thửa đất số 317; chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng về việc yêu cầu bà T và ông T2 liên đới trả nợ cho Ngân hàng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về chi phí thu thập chứng cứ là 5.840.100 đồng, do ông B và bà X phải liên đới chịu. Tuy nhiên, bà T tự nguyện chịu chi phí đối với hồ sơ đo đạc lối đi mà bà yêu cầu mở là 1.745.100 đồng; chịu 1/2 chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 13/6/2024 là 550.000 đồng; chịu 2/3 chi phí thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 132, số 133 và số 317 là 163.000 đồng, tổng cộng là 2.458.100 đồng nên được ghi nhận và đã nộp xong. Ông B và bà X phải liên đới chịu chi phí thu thập chứng cứ còn lại là 3.382.000 đồng và đã nộp xong.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu mở lối đi nên ông B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Do buộc bà T có trách nhiệm đền bù giá trị lối đi và tài sản trên phần lối đi trên các thửa đất số 132 và số 133 cho ông B với số tiền là 83.520.000 đồng nên bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 83.520.000 đồng x 5% = 4.176.000 đồng.

Do không chấp nhận yêu cầu phản tố, yêu cầu phản tố bổ sung của ông B và yêu cầu độc lập, yêu cầu độc lập bổ sung của bà X về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy Hợp đồng thế chấp cùng đối với thửa đất số 317 nên ông B và bà X mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 600.000 đồng.

Do chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng, buộc bà T và ông T2 liên đới trả cho Ngân hàng số nợ tổng cộng là 458.282.431 đồng nên bà T và ông T2 liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 20.000.000 đồng + 4% (458.282.431 đồng – 400.000.000 đồng) = 22.331.297 đồng.

Tuy nhiên, ông B và bà X đều là người cao tuổi, đều có yêu cầu xin miễn toàn bộ án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp,

quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2, khoản 3, khoản 6, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm c khoản 1 Điều 217; khoản 1 và khoản 2 Điều 227; khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 254, 117, 357, 468, 500, 501, 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào các Điều 26, 27, 29, 37 và Điều 133 Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ vào Điều 91 và Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ vào Điều 100 và Điều 103 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024;

Căn cứ vào Điều 12, 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Trần Thị Kim T về việc yêu cầu mở lối đi:

Buộc bị đơn ông Phạm Văn B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị X, bà Phạm Thị Ngọc C và ông Phạm Văn B1 có trách nhiệm mở cho nguyên đơn bà Trần Thị Kim T lối đi ra đường công cộng, gồm lối đi có diện tích 49,8m^2 là thửa đất số 132a thuộc một phần thửa đất số 132 có tổng diện tích 9.354,5m^2 và lối đi có diện tích 89,4m^2 là thửa đất số 133a thuộc một phần thửa đất số 133 có tổng diện tích 1.795m^2, cùng tờ bản đồ số 37, cùng tọa lạc xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã C1, tỉnh Vĩnh Long).

Buộc bị đơn ông Phạm Văn B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị X, bà Phạm Thị Ngọc C và ông Phạm Văn B sử dụng hạn chế đối với lối đi có diện tích 49,8m^2 là thửa đất số 132a thuộc một phần thửa đất số 132 có tổng diện tích 9.354,5m^2 và lối đi có diện tích 89,4m^2 là thửa đất số 133a thuộc một phần thửa đất số 133 có tổng diện tích 1.795m^2, cùng tờ bản đồ số 37, cùng tọa lạc xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã C1, tỉnh Vĩnh Long). Nguyên đơn bà Trần Thị Kim T được quyền đăng ký quyền sử dụng hạn chế đối với phần lối đi có diện tích 49,8m^2 là thửa đất số 132a thuộc một phần thửa đất số 132 có tổng diện tích 9.354,5m^2 và lối đi có diện tích 89,4m^2 là thửa đất số 133a thuộc một phần thửa đất số 133 có tổng diện tích 1.795m^2, cùng tờ bản đồ số 37, cùng tọa lạc xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã C1, tỉnh Vĩnh Long) theo quy định tại Điều 29 và Điều 133 của Luật đất đai năm 2024.

Buộc nguyên đơn bà Trần Thị Kim T có trách nhiệm đền bù giá trị phần lối đi có diện tích 49,8m^2 là thửa đất số 132a thuộc một phần thửa đất số 132 có tổng diện tích 9.354,5m^2 và lối đi có diện tích 89,4m^2 là thửa đất số 133a thuộc một phần thửa đất số 133 có tổng diện tích 1.795m^2, cùng tờ bản đồ số 37, cùng tọa lạc xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã C1, tỉnh Vĩnh Long) và tài sản trên phần lối đi này cho bị đơn ông Phạm Văn B với số tiền là 83.520.000 (tám mươi ba triệu năm trăm hai mươi nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án 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 (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.

(Có hồ sơ đo đạc kèm theo).

2. Đình chỉ giải quyết các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kim T về việc: yêu cầu bị đơn ông Phạm Văn B trả lại phần đất đã lấn thuộc một phần thửa đất số 317 có tổng diện tích qua đo đạc thực tế là 3.400,7m^2, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã C1, tỉnh Vĩnh Long); yêu cầu bị đơn ông Phạm Văn B bồi thường thiệt hại do không thu hoạch được dừa trên thửa đất số 317 với số tiền là 27.000.000 (hai mươi bảy triệu) đồng. (Có hồ sơ đo đạc kèm theo).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố, yêu cầu phản tố bổ sung của bị đơn ông Phạm Văn B và yêu cầu độc lập, yêu cầu độc lập bổ sung của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X về việc: yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 11/01/2021 giữa ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị X và bà Trần Thị Kim T là vô hiệu; yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2023.07.15.150/HĐTC ngày 20/4/2023 ký giữa Ngân hàng N – chi nhánh huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là chi nhánh G, tỉnh Vĩnh Long) và bà Trần Thị Kim T cùng đối với thửa đất số 317 có tổng diện tích qua đo đạc thực tế là 3.400,7m^2, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã C1, tỉnh Vĩnh Long). (Có hồ sơ đo đạc kèm theo).

4. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N:

Buộc bà Trần Thị Kim T và ông Lê Minh T2 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Ngân hàng N số tiền vay tổng cộng là 458.282.431 (bốn trăm năm mươi tám triệu hai trăm tám mươi hai nghìn bốn trăm ba mươi mốt) đồng, trong đó số tiền gốc là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng, số tiền lãi trong hạn là 56.107.397 (năm mươi sáu triệu một trăm lẻ bảy nghìn ba trăm chín mươi bảy) đồng, số tiền lãi quá hạn là 632.877 (sáu trăm ba mươi hai nghìn tám trăm bảy mươi bảy) đồng, số tiền lãi chậm trả là 1.542.157 (một triệu năm trăm bốn mươi hai nghìn một trăm năm mươi bảy) đồng, theo Hợp đồng tín dụng số 7107-LAV-202302290 ngày

20/4/2023 ký với Ngân hàng N – chi nhánh huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là chi nhánh G, tỉnh Vĩnh Long).

Bà Trần Thị Kim T và ông Lê Minh T2 còn phải tiếp tục chịu lãi suất của số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 7107-LAV-202302290 ngày 20/4/2023 ký với Ngân hàng N – chi nhánh huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là chi nhánh G, tỉnh Vĩnh Long) kể từ ngày 19/7/2025 cho đến khi bà Trần Thị Kim T và ông Lê Minh T2 trả hết nợ gốc cho Ngân hàng N.

Trường hợp bà Trần Thị Kim T và ông Lê Minh T2 không trả hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng N thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2023.07.15.150/HĐTC ngày 20/4/2023 để thu hồi nợ, theo đó tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 317 có tổng diện tích qua đo đạc thực tế là 3.400,7m^2, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã C1, tỉnh Vĩnh Long), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 977489 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre (nay là tỉnh Vĩnh Long) cấp ngày 26/10/2022 cho bà Trần Thị Kim T. (có hồ sơ đo đạc kèm theo).

5. Về chi phí thu thập chứng cứ là 5.840.100 (năm triệu tám trăm bốn mươi nghìn một trăm) đồng, bà Trần Thị Kim T phải nộp là 2.458.100 (hai triệu bốn trăm năm mươi tám nghìn một trăm) đồng và đã nộp xong, ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị X phải liên đới nộp là 3.382.000 (ba triệu ba trăm tám mươi hai nghìn) đồng và đã nộp xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị X được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 15.342.000 (mười lăm triệu ba trăm bốn mươi hai nghìn) đồng do nguyên đơn bà Trần Thị Kim T phải nộp nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp là 1.200.000 (một triệu hai trăm nghìn) đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001598 ngày 25/10/2023, số 0001599 ngày 25/10/2023, số 0002747 ngày 09/01/2024, số 0007573 ngày 25/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 7 – Vĩnh Long). Nguyên đơn bà Trần Thị Kim T phải nộp tiếp án phí là 14.142.000 (mười bốn triệu một trăm bốn mươi hai nghìn) đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 11.166.000 (mười một triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn) đồng do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh T2 phải nộp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.537.000 (mười triệu năm trăm ba mươi bảy nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004290 ngày 21/10/2024 của Chi

cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 7 – Vĩnh Long).

7. Về quyền kháng cáo:

Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm. Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

8. Về thi hành án:

Quyết định này 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, 7b 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND khu vực 7 – Vĩnh Long;
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Thị Phương Yến