TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN XUYÊN MỘC** **TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2020/DS-ST
Ngày: 07-01-2020.
Về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUYÊN MỘC, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Duy.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Hằng Nga.

2. Bà Đoàn Thị Mến.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Huỳnh Thị Kim Thùy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc tham gia phiên tòa:*** Ông Đỗ Đình LuY - Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 01 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 54/2014/TLST-DS ngày 20 tháng 6 năm 2014, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 64/2019/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 11 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 47/2019/QĐST-DS ngày 18 tháng 12 năm 2019, giữa các bên đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân H, sinh năm 1950 và bà Lê Thị B, sinh năm 1954.

Cùng địa chỉ: Tổ X, Ấp A, xã B, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Ông H và bà B có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị B là: Ông Lê Văn N, sinh năm 1981; địa chỉ: 102 L-L-V, phường L, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Theo Giấy ủy quyền ngày 31 tháng 7 năm 2019). (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Xuân H là: Ông Lê Minh P – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà Huỳnh Thị Như HH, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Tổ XL, Ấp A, xã B, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập, tham gia tố tụng với bên bị đơn:

3.1. Anh Lê Chí Thành N1, sinh năm 1985.

3.2. Chị Lê Thị Thùy T, sinh năm 1989.

3.3. Anh Lê Chí Thành C, sinh năm 1991.

3.4. Chị Lê Thị Ngọc Y, sinh năm 1998.

3.5. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1929.

Cùng địa chỉ: Tổ XL, Ấp A, xã B, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

(Anh C có mặt; anh N1, chị T, chị Y và bà T1 vắng mặt)

3.6. Chị Lê Thị Ngọc A, sinh năm 1987; địa chỉ: Thôn X, xã S, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt)

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Ngân hàng AA.

Địa chỉ trụ sở: Số AL Trần Hữu D, phường M, quận NL, thành phố Hà Hội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc K; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh Q; chức vụ: Giám đốc Ngân hàng AA - Chi nhánh huyện Xuyên Mộc *(Theo Quyết định ủy quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng và thi hành án số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/6/2014 của Chủ tịch hội đồng thành viên).*

Ông Nguyễn Minh Quang ủy quyền lại cho: Ông Lê Quang V; chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch Bàu Lâm - Ngân hàng AA - Chi nhánh huyện Xuyên Mộc *(Theo Quyết định về việc ủy quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng, thi hành án số 2069/QĐ-NHNo-BRVT-HXM ngày 17 tháng 12 năm 2018).* (Ông V có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 19/11/2013; đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/8/2019;các bản khai; trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Xuân H, bà Lê Thị B và người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Văn N thống nhất trình bày:

Ngày 24/6/1995, ông Nguyễn Xuân H và vợ là bà Lê Thị B nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Văn D, bà Huỳnh Thị Như HH diện tích đất rẫy khoảng 01 mẫu 01 sào (Tương đương với 11.000m^2) tại Ấp A, xã B, huyện Xuyên Mộc, với giá 06 chỉ 05 phân vàng 24K; hai bên thống nhất vợ chồng ông H giao cho ông D 04 chỉ vàng trước, còn lại 02 chỉ 05 phân hẹn đến ngày 30/8 sẽ giao đủ số vàng trên. Đến ngày 30/8/1995, vợ chồng ông H đã giao đủ số vàng còn thiếu cho vợ chồng ông D. Ông D đã giao đất cho vợ chồng ông H

sử dụng. Tại thời điểm chuyển nhượng đất thì ông D đã được Ủy ban nhân dân huyện Xuyên Mộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 904747 ngày 18/11/1994, ông D có đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H xem, nhưng hai bên chưa làm hợp đồng công chứng, chứng thực vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn phải điều chỉnh lại số liệu. Hai bên có làm giấy sang nhượng đất, viết trên giấy vở học sinh, có nội dung "Giấy sang nhượng rẫy". Khi ký giấy sang nhượng đất trên chỉ có ông D ký, nhưng thực tế vợ ông D là bà HH biết việc chuyển nhượng đất này.

Khi giao đất, ông D chỉ ranh giới, T1 cận đất cho ông H quản lý, sử dụng, nhưng hai bên không tiến hành đo đạc thực tế.

Ngày 07/3/1997, Trưởng Ấp A, xã B xác nhận tại trang 2 của tờ giấy sang nhượng rẫy nội dung như sau: "*Anh Nguyễn Xuân H hiện ngụ tại Ấp A có mua rẫy của anh Lê Văn D diện tích là 1ha 1 sào 7 thước chưa chuyển diện tích đất qua sổ chủ quyền của anh H diện tích trên anh H đã sử dụng và đóng thuế đầy đủ*" và nội dung xác nhận của Ủy ban nhân dân xã B chứng thực ở phía dưới.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 904747 ngày 18/11/1994 do ông Lê Văn D đứng tên thì các thửa đất ông D, bà HH chuyển nhượng cho ông H, bà B là thửa đất 222 (Diện tích 5.832m^2), thửa 402 (Diện tích 4.420m^2), thửa 220 (Diện tích 1.536m^2), tờ bản đồ số 10 tại xã B, huyện Xuyên Mộc, tổng diện tích 11.788m^2. Ngày 06/12/2005, được điều chỉnh số liệu theo bản đồ số hóa năm 2005 như sau: Thửa 220 diện tích 1.126m^2, thửa 222 diện tích 6.022m^2 và thửa 402 diện tích 3.930m^2; tổng diện tích là 11.078m^2.

Theo đo đạc thực tế thể hiện tại Sơ đồ vị trí ngày 10/01/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập thì gồm các thửa đất 222 (Diện tích 5.946m^2), 402 (Diện tích 3.913m^2), một phần thửa 220 (Diện tích 739m^2), tờ bản đồ số 10 (Theo bản đồ số hóa năm 2005); tương ứng với các thửa đất 44, 45, 46, 47 tờ bản đồ số 27 xã B và các thửa đất 01, 133, 134 tờ bản đồ số 34 xã B (Theo Bản đồ địa chính năm 2013).

Ông H, bà B nhận đất sử dụng ổn định từ năm 1995 cho đến nay và đã trồng các loại cây lâu năm trên đất, như Điều khoảng 60 cây, Tiêu khoảng 300 trụ, Xoài, Chuối, Chè... Đồng thời xây dựng một số công trình trên đất: 01 nhà tạm diện tích 27m^2 để ở trông coi đất, 01 bể nước để sử dụng và làm 01 chuồng bò, nhưng nay chồng bò đã bị hỏng nên ông H đã phá dỡ, chỉ còn nền xi măng trên đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, nhận đất để sử dụng ông H, bà B đã nhiều lần nhắc nhở ông D, bà HH làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông H và bà B, nhưng ông D và bà HH không hợp tác và đến ngày 13/11/2013 thì ông D chết.

Ngày 19/11/2013, ông H và bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà HH và những người thừa kế của ông D thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 11.009m^2 thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 34 xã B cho ông H và bà B.

Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân xã B ngày 19/11/2013 thì các thửa đất số 222 và 402 tờ bản đồ số 10 xã B (Bản đồ số hóa năm 2005) là thửa đất số 01, tờ bản đồ số 34 xã B (Theo Bản đồ địa chính năm 2009).

Việc ông D, bà HH đã thế chấp các thửa đất trên cho Ngân hàng AA để vay tiền thì ông H và bà B không biết.

Ngày 12/8/2019, ông H và bà B có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết theo tờ giấy sang nhượng rẫy ngày 24/6/1995 giữa ông Lê Văn D và ông Nguyễn Xuân H; đối với diện tích đất 10.598m^2 thuộc các thửa đất 222, 402 và 220 tờ bản đồ số 10 xã B (Theo bản đồ số hóa năm 2005); tương ứng với các thửa đất 44, 45, 46, 47 tờ bản đồ số 27 và các thửa đất 01, 133, 134 tờ bản đồ số 34 xã B (Bản đồ địa chính năm 2013), đất tọa lạc tại Ấp A, xã B, huyện Xuyên Mộc để ông H, bà B làm thủ tục đăng ký đứng tên quyền sử dụng; vị trí, kích thước, diện tích đất được thể hiện tại Sơ đồ vị trí ngày 10/01/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc.

Yêu cầu tuyên bố một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 100675.T0156/HĐTC ngày 29/9/2010 vô hiệu đối với diện tích đất 10.598m^2 thuộc các thửa đất 222 (Diện tích 5.946m^2); 402 (Diện tích 3913m^2) và thửa 220 (Diện tích 739m^2), tờ bản đồ số 10 xã B.

Đối với các thửa đất 431 (Diện tích 854m^2), 403 (Diện tích 3.997m^2), 401 (Diện tích 459m^2), 221 (Diện tích 280m^2), 182 (Diện tích 59m^2), tờ bản đồ số 10 xã B do ông H và bà B khai phá thêm, hiện đang sử dụng và không có tranh chấp nên không có yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với diện tích đất 365m^2 thuộc thửa 266; diện tích đất 8m^2 thuộc thửa 265; diện tích đất 302m^2 thuộc thửa 265 và diện tích đất 34m^2 thuộc thửa 264 tờ bản đồ số 10 xã B: Theo sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 10/01/2019 thể hiện ông H, bà B là người sử dụng nhưng không có tranh chấp, đồng thời ông H và bà B không yêu cầu giải quyết đến phần diện tích đất này.

Đối với diện tích 17m^2 (10m^2 + 7m^2) thuộc thửa đất 402; diện tích 387m^2 thuộc thửa 220 và diện tích 76m^2 thuộc thửa 222, tờ bản đồ số 10 xã B, ông H và bà B không sử dụng, không tranh chấp đối với các diện tích đất này nên không yêu cầu giải quyết.

Thửa 219, tờ bản đồ số 10 xã B, diện tích 2035m^2 do ông H và bà B nhận chuyển nhượng của người khác và đang sử dụng ổn định, không tranh chấp nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

(*Theo sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 10/01/2019)*

Nay, ông H và bà B yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết theo giấy sang nhượng rẫy ngày 24/6/1995 giữa ông Lê Văn D và ông Nguyễn Xuân

H; đối với diện tích đất 10.598m^2 thuộc các thửa đất 222 (Diện tích 5.946m^2), 402 (Diện tích 3.913m^2), một phần thửa 220 (Diện tích 739m^2) tờ bản đồ số 10 xã B (Theo bản đồ số hóa năm 2005); tương ứng với các thửa đất 44, 45, 46, 47 tờ bản đồ số 27 và các thửa đất 01, 133, 134 tờ bản đồ số 34 xã B (Bản đồ địa chính năm 2013); đất tại Ấp A, xã B, huyện Xuyên Mộc để ông H và bà B được quyền sử dụng và được làm thủ tục đăng ký đứng tên.

Tuyên bố một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 100675.T0156/HĐTC ngày 29/9/2010 vô hiệu đối với diện tích đất là 10.598m^2 thuộc các thửa đất 222, 402 và thửa 220, tờ bản đồ số 10 xã B.

Ông H, bà B và người đại diện theo ủy quyền là ông N xác định khởi kiện đối với bị đơn là bà Huỳnh Thị Như HH và những người thừa kế của ông D gồm: Bà Huỳnh Thị Như HH, anh Lê Chí Thành N1, chị Lê Thị Ngọc A, chị Lê Thị Thùy T, anh Lê Chí Thành C, chị Lê Thị Ngọc Y và Nguyễn Thị T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 24/6/1995.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét miễn, giảm án phí cho ông H và bà B do ông H là thương binh, đồng thời ông H và bà B là người cao tuổi.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/3/2019, bị đơn – bà Huỳnh Thị Như HH trình bày:

Bà Huỳnh Thị Như HH và ông Lê Văn D là vợ chồng, nhưng ông D đã chết năm 2013. Bà HH không biết việc ông D chuyển nhượng các thửa đất số 220, 222 và 402, tờ bản đồ số 10 xã B cho ông H và bà B theo giấy sang nhượng rẫy ngày 24/6/1995. Sau này bà HH mới biết ông D đã chuyển nhượng đất trên và giao cho ông H, bà B sử dụng. Bà HH không biết việc chuyển nhượng đất giữa ông D với ông H, bà B nên không có ý kiến gì và không có yêu cầu gì đối với việc ông H, bà B khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Đối với việc Ngân hàng AA khởi kiện yêu cầu bà HH và những người thừa kế của ông D phải trả nợ gốc và nợ lãi theo hợp đồng tín dụng số 100675 T0156 ngày 30/9/2010 thì bà HH cùng các con của bà HH sẽ sắp xếp để trả nợ cho Ngân hàng.

Tại đơn khởi kiện ngày 24/10/2014; đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 27/6/2019; các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng AA (Chi nhánh huyện Xuyên Mộc) trình bày:

Về hợp đồng tín dụng: Ngày 30/9/2010, Ngân hàng AA – Chi nhánh huyện Xuyên Mộc – Phòng Giao dịch Bàu Lâm cho ông Lê Văn D và bà Huỳnh Thị Như HH vay tiền theo Hợp đồng tín dụng số 110675.T0156 như sau:

- Số tiền vay: 230.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi triệu đồng);

- Thời hạn vay: 24 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên;

- Lãi suất trong hạn: 14%/năm;

- Phương thức trả lãi tiền vay: 12 tháng/lần vào ngày 29 của tháng;

- Mục đích sử dụng vốn vay: Nuôi bò và làm vườn;

Tài sản bảo đảm cho khoản vay như sau:

Để bảo đảm cho khoản vay thì ông D, bà HH thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc các thửa đất số 414, 1668, 222, 402, 220, tờ bản đồ số 10 và 11 tại xã B, huyện Xuyên Mộc, diện tích 11.417m^2 (Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 110675.T0156/HĐTC ngày 29/9/2010).

Quá trình thực hiện hợp đồng:

Ngày 30/9/2010, Ngân hàng AA – Chi nhánh huyện Xuyên Mộc – Phòng Giao dịch Bàu Lâm đã giải ngân cho ông D và bà HH vay số tiền 230.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng, phù hợp với Hợp đồng tín dụng.

Tính đến ngày 30/9/2012 (Ngày đến hạn của hợp đồng), nhưng ông D và bà HH không trả khoản tiền lãi, gốc nào cho Ngân hàng. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, nhắc nhở và đôn đốc nhưng ông D, bà HH vẫn cố tình không trả nợ.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án thì bà HH đã trả được cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 229.500.000 đồng. Chưa trả khoản tiền lãi nào cho Ngân hàng.

Tính đến ngày 07/01/2020, bà HH và những người thừa kế của ông D còn nợ Ngân hàng AA số tiền nợ gốc là 500.000 đồng; lãi vay trong hạn là 250.015.944 đồng; lãi vay quá hạn là 86.919.431 đồng; tổng cộng gốc và lãi là 337.435.375 đồng.

Nay Ngân hàng yêu cầu bà HH, bà T1 (Là mẹ ông D) và anh N1, chị T, anh C, chị A, chị Y (Là những người con ông D) phải trả số tiền nợ gốc và lãi tổng cộng là 337.435.375 đồng; trong đó nợ gốc là 500.000 đồng; lãi vay trong hạn là 250.015.944 đồng và lãi vay quá hạn là 86.919.431 đồng.

Đồng thời yêu cầu những người trên phải tiếp tục trả lãi theo mức lãi suất được quy định trong Hợp đồng tín dụng số 110675.T0156 kể từ ngày 08/01/2020 đến khi trả xong nợ.

Trường hợp những người trên không trả được nợ thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất diện tích 11.417m^2 (Trừ đi diện tích bị thu hồi) thuộc thửa đất 1668 và 414 (Tương ứng với thửa 289, tờ bản đồ số 8 xã B theo bản đồ địa chính năm 2013) và các thửa 222, 402 và 220, tờ bản đồ số 10 xã B, huyện Xuyên Mộc. Đối với phần đất thuộc thửa đất số 289, tờ bản đồ số 8 xã B hiện nay đã có quyết định thu hồi và có quyết định bồi thường, hỗ trợ số tiền 86.709.115 đồng, trong trường hợp bà HH và những người thừa kế của ông D không trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu Tòa án tuyên đơn vị có trách nhiệm bồi thường chuyển số tiền trên cho Ngân hàng để thu hồi nợ.

Ngân hàng AA không đồng ý việc ông H và bà B yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 100675.T0156/HĐTC ngày 29/9/2010 vô hiệu đối với các thửa đất 222 (diện tích 5946m^2), 402 (diện tích 3913m^2), 220 (diện tích 739m^2), tờ bản đồ số 10 xã B, tổng diện tích đất là 10.598m^2.

Do bà HH đã trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 229.500.000 đồng, nên nay Ngân hàng AA rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu nợ gốc là 229.500.000 đồng (Số nợ gốc yêu cầu khi khởi kiện là 230.000.000 đồng).

Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/5/2019; biên bản hòa giải các ngày 25/9/2019, 13/11/2019 và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – chị Lê Thị Ngọc A trình bày:

Chị Lê Thị Ngọc A là con của ông Lê Văn D và bà Huỳnh Thị Như HH. Ông D và bà HH có 05 người con là anh Lê Chí Thành N1, chị Lê Thị Thùy T, anh Lê Chí Thành C, chị Lê Thị Ngọc Y và chị Lê Thị Ngọc A. Ông D có mẹ là bà Nguyễn Thị T1 và cha là Lê Trung Hưng nhưng ông Hưng chết cách đây rất lâu, từ khi ông D còn nhỏ.

Tại thời điểm cha chị A (ông D) ký giấy sang nhượng đất cho ông H, bà B thì chị A còn rất nhỏ nên chị A không biết gì về việc này. Chị A cũng không có công sức đóng góp gì đối với các thửa đất chuyển nhượng cho ông H, bà B. Chị A cũng không biết đó là những thửa đất nào, tờ bản đồ nào và diện tích là bao nhiêu, chỉ biết đất thuộc Ấp A, xã B, huyện Xuyên Mộc. Do không biết gì về việc cha ký giấy bán đất cho ông H, bà B nên nay chị A không có yêu cầu gì, nhưng không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H, bà B về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với gia đình chị A đối với diện tích đất 10.598m^2 thuộc các thửa đất 222, 402 và 220, tờ bản đồ số 10 tại xã B, huyện Xuyên Mộc.

Khi cha chị A còn sống thì cha, mẹ chị A có vay tiền của Ngân hàng AA – Chi nhánh huyện Xuyên Mộc, nhưng không biết số tiền vay là bao nhiêu. Theo các tài liệu và trình bày của người đại diện Ngân hàng thì nay chị A xác nhận đến nay còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc là 500.000 đồng; lãi trong hạn là 250.015.944 đồng và lãi quá hạn là 86.919.431 đồng, tổng cộng là 337.435.375 đồng.

Chị A đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng AA về việc yêu cầu bà HH, bà T1, anh N1, chị T, anh C, chị A, chị Y phải trả số tiền nợ gốc là 500.000 đồng; lãi vay trong hạn là 250.015.944 đồng; lãi vay quá hạn là 86.919.431 đồng; tổng cộng gốc và lãi là 337.435.375 đồng và đồng ý yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu tiếp tục trả lãi tính từ ngày 08/01/2020 đến khi trả xong nợ. Trong trường hợp không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 110675.T0156/HĐTC ngày 29/9/2010 để thu hồi nợ và Ngân hàng được nhận số tiền 86.709.115 đồng được bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi 65,7m^2 đất để trừ nợ cho Ngân hàng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/3/2019, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – chị Lê Thị Thùy T trình bày:

Chị Lê Thị Thùy T là con ruột của ông Lê Văn D và bà Huỳnh Thị Như HH. Thời điểm cha chị T (ông D) sang nhượng đất cho ông H, bà B thì chị T còn rất nhỏ nên không biết gì và cũng không có đóng góp gì đối với phần đất mà ông D sang nhượng cho ông H và bà B, nên nay chị T không có ý kiến và không có yêu cầu gì đối với việc ông H và bà B khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Đối với việc Ngân hàng AA khởi kiện yêu cầu bà HH và những người thừa kế của ông D phải trả nợ cho Ngân hàng. Nếu không trả được nợ thì Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản là quyền sử dụng đất thuộc các thửa 220, 222, 402 tờ bản đồ số 10 xã B và các thửa 414, 1668 tờ bản đồ số 11 xã B để thu hồi nợ. Về yêu cầu của Ngân hàng thì chị T và gia đình sẽ sắp xếp để trả nợ cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa, anh Lê Chí Thành C trình bày:

Anh Lê Chí Thành C là con ruột của ông Lê Văn D và bà Huỳnh Thị Như HH. Thời điểm cha anh C (ông D) sang nhượng đất cho ông H, bà B thì anh C còn rất nhỏ nên không biết gì. Nay anh C không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H và bà B, vì cho rằng tờ giấy sang nhượng rẫy ngày 24/6/1995 là tờ giấy viết tay không có giá trị pháp lý, mặt khác việc Trưởng Ấp A xã B xác nhận vào giấy sang nhượng đất trên là không đúng thẩm quyền nên không có giá trị. Đối với tờ giấy có nội dung "Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất" do ông H giao nộp cho Hội đồng xét xử tại phiên Tòa, anh C cho rằng tờ giấy này không có giá trị pháp lý. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà B.

Anh C xác nhận trước đây cha, mẹ anh C có vay tiền của Ngân hàng AA, đến nay chưa trả xong nợ. Anh C xác nhận đến nay còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc là 500.000 đồng; lãi trong hạn là 250.015.944 đồng và lãi quá hạn là 86.919.431 đồng, tổng cộng là 337.435.375 đồng và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Huỳnh Thị Như HH và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lê Chí Thành N1, chị Lê Thị Thùy T, chị Lê Thị Ngọc Y và Nguyễn Thị T1 vắng mặt, không đến Tòa án để tham gia tố tụng.

Đối với bà Huỳnh Thị Như HH và chị Lê Thị Thùy T, Tòa án đã tới nơi ở và lấy được lời khai vào ngày 18/3/2019. Đối với bà Nguyễn Thị T1 (mẹ ông D), Tòa án đến lấy lời khai ngày 10/6/2019 nhưng do bà T1 đã già, bị lãng tai không nghe được và ở nhà một mình nên không thể lấy lời khai.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng của Tòa án, kèm theo giấy triệu tập đối với bà HH, bà T1, anh N1, chị T, anh C và chị Y để các đương sự trên đến Tòa án làm việc, nhưng các đương sự trên đều vắng mặt không có lý do và không có bất cứ văn bản nêu ý kiến nào gửi cho Tòa án, không cung cấp tài liệu chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình (Trừ bà HH, chị T và anh C đã có lời khai). Đối với các đương sự không tống đạt trực tiếp được các văn bản tố tụng, Tòa án tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của ông Lê Minh P là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn - ông Nguyễn Xuân H:

Năm 1995, ông H và bà B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông D là sự tự nguyện ý chí của các bên. Tuy hình thức của hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H và ông D ngày 24/6/1995 chưa phù hợp với quy định của pháp luật, nhưng có cơ sở để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên có giá trị pháp lý. Bởi vì, ông H và bà B đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông D và đã nhận đất sử dụng từ năm 1995 cho đến nay, không có tranh chấp, đồng thời đã trồng các loại cây lâu năm trên đất và xây dựng các công trình trên đất để phục vụ cho việc tưới tiêu, chăm sóc và bảo quản đất.

Căn cứ điểm b3, tiểu mục b, mục 2.3, Phần 1, Mục II Nghị quyết số 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng xét xử Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 24/6/1995 giữa ông Lê Văn D và ông Nguyễn Xuân H đối với diện tích đất 10.598m^2 thuộc các thửa đất 222 (Diện tích 5.946m^2), 402 (Diện tích 3.913m^2), 220 (Diện tích 739m^2) tờ bản đồ số 10 xã B (Theo bản đồ số hóa năm 2005); tương ứng với các thửa đất 44, 45, 46, 47 tờ bản đồ số 27 và các thửa đất 01, 133, 134 tờ bản đồ số 34 xã B (Bản đồ địa chính năm 2013) để ông H và bà B được làm thủ tục đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất.

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 100675.T0156/HĐTC ngày 29/9/2010 vô hiệu đối với diện tích đất là 10.598m^2 thuộc các thửa đất 222, 402 và 220, tờ bản đồ số 10 xã B.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuy nhiên vụ án còn để kéo dài quá thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự là vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử, nhưng do vụ án phức tạp và được nhập từ 02 vụ án nên cần có thời gian để thu thập tài liệu chứng cứ cũng như tiến hành các thủ tục tố tụng cần thiết khác. Vi phạm trên không ảnh hưởng tới nội dung vụ án nhưng Tòa án cần rút kinh nghiệm.

Đối với các đương sự: Nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ngân hàng là Ngân hàng AA đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình; bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía bị đơn vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và tại các phiên tòa sơ thẩm là chưa chấp hành pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/6/1995 giữa ông H và ông D có hiệu lực pháp luật.

Yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng AA có căn cứ chấp nhận một phần, đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn trả nợ vay cho Ngân hàng và đình chỉ xét xử đối với số nợ gốc đã trả.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Tòa án đủ cơ sở nhận định:

[1]. *Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ tranh chấp:*

Bị đơn cư trú tại Ấp A, xã B, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nên thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. *Về việc nhập vụ án:* Ngày 20/6/2014, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc thụ lý vụ án dân sự số 57/2014/DS-ST về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và ngày 20/4/2015 Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc thụ lý vụ án dân sự số 08/2015/KDTM-ST về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do 02 vụ án có cùng bị đơn và tài sản tranh chấp, tài sản thế chấp là các thửa đất số 220, 222 và 402, tờ bản đồ số 10 xã B, huyện Xuyên Mộc. Căn cứ Điều 42 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án nhập 02 vụ án trên thành vụ án dân sự thụ lý số 57/2014/DS-ST ngày 20/6/2014 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng" là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3]. *Về tư cách tham gia tố tụng của đương sự; sự vắng mặt của đương sự và xác định đương sự trong vụ án.*

[3.1]. Căn cứ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị B; căn cứ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng AA và căn cứ giấy chứng tử số 62, quyển số 01 ngày 21/11/2013 của Ủy ban nhân dân xã B thể hiện ông Lê Văn D chết ngày 13/11/2013, trước khi Tòa án thụ lý vụ án.

Theo đơn khởi kiện của ông H và bà B, khởi kiện bà HH và những người thừa kế của ông D là bị đơn. Ngân hàng AA khởi kiện bà HH là bị đơn và những người thừa kế của ông D là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do có sự không thống nhất về tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trên, nên Hội đồng xét xử xác định lại như sau: Bà Huỳnh Thị Như HH là bị đơn, những người thừa kế còn lại của ông D gồm: Anh Lê Chí Thành N1, chị Lê Thị Ngọc A, chị Lê Thị Thùy T, anh Lê Chí Thành C, chị Lê Thị Ngọc Y và bà Nguyễn Thị T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập, tham gia tố tụng với bên bị đơn.

[3.2]. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và triệu tập bà Huỳnh Thị Như HH, anh Lê Chí Thành N1, chị Lê Thị Thùy T, anh Lê Chí Thành C, chị Lê Thị Ngọc Y và Nguyễn Thị T1 đến Tòa án để tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng các đương sự trên không đến Tòa án để trình bày ý kiến, đồng thời không cung cấp tài liệu chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình là đã tự từ bỏ quyền chứng minh của mình nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh được theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa để giải quyết vụ án.

Phiên tòa sơ thẩm lần thứ nhất mở ngày 18/12/2019, bà Huỳnh Thị Như HH, anh Lê Chí Thành N1, chị Lê Thị Thùy T, anh Lê Chí Thành C, chị Lê Thị Ngọc Y và bà Nguyễn Thị T1 vắng mặt. Tại phiên tòa sơ thẩm lần thứ hai ngày 07/01/2020, bà HH, anh N1, chị T, chị Y và bà T1 đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà HH, anh N1, chị T, chị Y và bà T1 theo quy định.

[3.3]. *Căn cứ sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 10/01/2019 thể hiện:*

Ông Trịnh Anh T2, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện Xuyên Mộc là người sử dụng đất liền kề các thửa đất ông H và bà B đang sử dụng và sử dụng một phần các thửa đất số 401, 220 và 431 tờ bản đồ số 10 xã B. Ông T2 đã có lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và cho rằng giữa ông T2 và ông H, bà B đã sử dụng đất có ranh giới ổn định, không có tranh chấp, nên ông T2 không có yêu cầu gì trong vụ án. Vì vậy, Tòa án không đưa ông T2 vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1954; địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện Xuyên Mộc là chủ sử dụng đất liền kề thửa đất 222, tờ bản đồ số 10 xã B do ông H và bà B đang sử dụng. Theo sơ đồ vị trí đất thể hiện ông Th sử dụng 76m^2 thửa 222; ông H và bà B sử dụng 302m^2 thửa 266, 265 nên Tòa án đã triệu tập ông Th nhằm làm rõ yêu cầu của ông Th đối với các phần đất trên, tuy nhiên ông Th không tới Tòa án để thể hiện ý kiến của mình; đồng thời ông H, bà B cũng không yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tới các phần đất có diện tích 302m^2 thuộc thửa 265, 266 và 76m^2 thuộc thửa 222; chỉ yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng đối với phần diện tích đất thuộc thửa 222 theo ranh địa chính, không yêu cầu đối với diện tích đất 302m^2 thuộc thửa 265, 266 và không yêu cầu đối với diện tích 76m^2 thửa 222 phía ông Th đang sử dụng, vì vậy Tòa án không đưa ông Th vào tham gia tố tụng trong vụ án.

[4]. *Về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

[4.1]. *Về nội dung tranh chấp.*

Ngày 24/6/1995, ông Nguyễn Xuân H và vợ là bà Lê Thị B nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Văn D, bà Huỳnh Thị Như HH diện tích đất khoảng 01 mẫu 01 sào (Theo số liệu đo đạc thực tế là 10.598m^2) tại Ấp A, xã B, huyện Xuyên Mộc, với giá 06 chỉ 05 phân vàng 24K; vợ chồng ông H đã giao đủ tiền (Vàng) cho vợ chồng ông D và ông D đã giao đất cho vợ chồng

ông H sử dụng. Tại thời điểm chuyển nhượng, ông D đã được Ủy ban nhân dân huyện Xuyên Mộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 904747 ngày 18/11/1994, nhưng hai bên không làm hợp đồng công chứng, chứng thực mà chỉ làm giấy tay sang nhượng đất, với nội dung "Giấy sang nhượng rẫy" đề ngày 24/6/1995. Theo ông H, bà B trình bày về lý do chưa làm hợp đồng công chứng, chứng thực là do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn phải điều chỉnh số liệu.

Ông D đã giao đất cho ông H, bà B sử dụng từ năm 1995 và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Sau khi nhận đất sử dụng thì ông H và bà B đã trồng các loại cây lâu năm trên đất, làm nhà tạm để ở quản lý đất và làm các công trình trên đất để phục vụ cho việc chăm sóc cây trồng, chăn nuôi.

Trong quá trình sử dụng đất thì ông H và bà B đã nhiều lần nhắc nhở ông D và bà HH làm thủ tục chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất cho ông H và bà B, nhưng ông D và bà HH không hợp tác. Đến ngày 13/11/2013 thì ông D chết và đến nay ông H, bà B vẫn chưa làm được thủ tục đứng tên đối với quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng từ ông D và bà HH do phía gia đình bà HH không hợp tác, vì vậy phát sinh tranh chấp.

[4.2]. Về diện tích đất chuyển nhượng:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 904747 ngày 18/11/1994 do ông Lê Văn D đứng tên thì các thửa đất ông D chuyển nhượng cho ông H, bà B là thửa đất 222 (Diện tích 5.832m^2), thửa 402 (Diện tích 4.420m^2), thửa 220 (Diện tích 1.536m^2), tờ bản đồ số 10 tại xã B, huyện Xuyên Mộc, tổng diện tích là 11.788m^2. Ngày 06/12/2005, diện tích các thửa đất trên được điều chỉnh số liệu theo bản đồ số hóa năm 2005 như sau: Thửa 220 diện tích 1.126m^2, thửa 222 diện tích 6.022m^2 và thửa 402 diện tích 3.930m^2; tổng diện tích là 11.078m^2.

Theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 10/01/2019 thì thửa 222 có diện tích 5.946m^2, thửa 402 có diện tích 3.913m^2 và một phần thửa 220 có diện tích 739m^2 thuộc tờ bản đồ số 10 (Theo bản đồ số hóa năm 2005); tương ứng với các thửa đất 44, 45, 46, 47 tờ bản đồ số 27 xã B và các thửa đất 01, 133, 134 tờ bản đồ số 34 xã B (Theo Bản đồ địa chính năm 2013), tổng diện tích là 10.598m^2.

Nay ông H và bà B yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết theo "Giấy sang nhượng rẫy" ngày 24/6/1995 giữa ông Lê Văn D và ông Nguyễn Xuân H đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 10.598m^2 thuộc các thửa đất 222 (Diện tích 5.946m^2), 402 (Diện tích 3.913m^2) và một phần thửa 220 (Diện tích 739m^2) tờ bản đồ số 10 xã B (Theo bản đồ số hóa năm 2005); tương ứng với các thửa đất số 44, 45, 46, 47 tờ bản đồ số 27 xã B và các thửa đất số 01, 133, 134 tờ bản đồ số 34 xã B (Bản đồ địa chính năm 2013); đất tọa lạc tại Ấp A, xã B, huyện Xuyên Mộc để ông H và bà B được làm thủ tục đăng ký đứng tên quyền sử dụng đối với diện tích đất 10.598m^2 thuộc các thửa đất trên; vị trí và diện tích quyền sử dụng đất được thể

hiện theo Sơ đồ vị trí đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 10/01/2019.

[4.3]. *Về nguồn gốc quyền sử dụng đất:*

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Các thửa đất số 220, 222 và 402, tờ bản đồ số 10 xã B, ông Lê Văn D được Ủy ban nhân dân huyện Xuyên Mộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 904747 ngày 18/11/1994.

[4.4]. *Quá trình sử dụng đất:*

Từ khi nhận đất vào năm 1995 (Các thửa số 220, 222 và 402, tờ bản đồ số 10 xã B) ông H và bà B sử dụng ổn định từ đó cho đến nay, không có tranh chấp. Ông H và bà B dựng 01 nhà tạm diện tích khoảng 27m^2 trên đất để ở trông coi đất và trồng nhiều loại cây lâu năm, như Điều khoảng 60 cây, Tiêu khoảng 300 trụ, Chuối, Chè...Ngoài ra còn có 01 bể nước để sinh hoạt và 01 chuồng bò do ông H, bà B làm trước đây, nhưng hiện nay đã hư hỏng chỉ còn lại nền xi măng.

Về nghĩa vụ của người sử dụng đất: Các quyền sử dụng đất trên ông D là người đứng tên nhưng ông H là người đóng thuế sử dụng đất, thể hiện tại các biên lai thu ngày 10/02/2001 và ngày 15/5/2002 (BL: 115, 116).

Theo biên bản xác minh ngày 19/8/2019 tại Ủy ban nhân dân xã B, huyện Xuyên Mộc thể hiện, các thửa đất số 220, 222 và 402, tờ bản đồ số 10 xã B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn D, nhưng ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị B là người sử dụng đất. Khi Trung tâm đo đạc bản đồ đo đạc lại đất vào năm 2009 để lập bản đồ mới thì ông H là người chỉ ranh đất và nhận đất sử dụng.

[4.5]. *Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/6/1995 giữa ông Nguyễn Xuân H và ông Lê Văn D, có nội dung "Giấy sang nhượng rẫy", phía dưới có chữ ký của ông H và ông D, mặt sau có nội dung xác nhận của Trưởng Ấp A xã B ngày 07/3/1997 và được Ủy ban nhân dân xã B xác nhận chữ ký của Trưởng Ấp A xã B ở phía dưới.

Theo thỏa thuận tại hợp đồng, ông D sang nhượng cho ông D 01 mẫu đất; với giá 06 chỉ 05 phân vàng 24K, giao làm hai lần, cụ thể: Lần thứ nhất là ngày 24/6/1995 và lần thứ hai là ngày 30/8/1995. Ông H và bà B đã giao đủ tiền (vàng) cho ông D ngày 30/8/1995, thể hiện tại mặt sau của giấy sang nhượng trên có nội dung *"Số tiền anh đã giao đủ; số rẫy thuộc quyền sử dụng về anh Nguyễn Xuân H; B ngày 30/8/1995; Lê Văn D"*. Theo xác nhận của Trưởng Ấp A xã B thì ông D sang nhượng cho ông H diện tích đất 01ha 01 sào 07 thước và trên thực tế thì ông D giao cho ông H diện tích đất theo đo đạc thực tế là 10.598m^2 thuộc các thửa đất 222 (Diện tích 5.946m^2), 402 (Diện tích 3.913m^2), một phần thửa 220 (Diện tích 739m^2) tờ bản đồ số 10 xã B (Bản đồ số hóa năm 2005), tương ứng với các thửa đất số 44, 45, 46, 47 tờ bản đồ số 27 và các thửa 01, 133, 134 tờ bản đồ số 34 xã B (Bản đồ địa chính năm 2013).

Tại giấy sang nhượng trên không có chữ ký của vợ ông H là bà Lê Thị B và không có chữ ký của vợ ông D là bà Huỳnh Thị Như HH, nhưng bà B cho rằng bà cùng chồng là ông H nhận chuyển nhượng đất của ông D theo hợp đồng nêu trên là có căn cứ.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/3/2019, bà HH cho rằng không biết việc ông D chuyển nhượng cho ông H, bà B các thửa đất 220, 222 và 402, tờ bản đồ số 10 xã B, nhưng bà HH không có ý kiến gì và không có yêu cầu gì đối với việc ông H và bà B khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với gia đình bà HH.

Xét thấy ông H, bà B đã nhận đất sử dụng công khai các thửa đất trên từ năm 1995 đến nay nhưng phía gia đình bà HH không có ý kiến hoặc phản đối gì và nay cũng không có ý kiến và không có yêu cầu gì đối với việc sang nhượng trên. Căn cứ Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 có cơ sở xác định bà HH đồng ý với việc sang nhượng đất trên, do đó việc bà HH cho rằng không biết việc ông D chuyển nhượng đất trên cho ông H là không có căn cứ.

Vì vậy, có căn cứ khẳng định Hợp đồng sang nhượng đất được ký kết giữa các bên đương sự ngày 24/6/1995 là tự nguyện, không bị ai ép buộc và đã được các bên thừa nhận.

Căn cứ hướng dẫn tại điểm b3, tiểu mục b, mục 2.3, Phần 1, Mục II Nghị quyết số 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án Dân sự, Hôn nhân gia đình công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/6/1995 giữa ông H và ông D có giá trị pháp lý và công nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng cho ông H, bà B là phù hợp. Tuy nhiên, ông H và bà B chỉ yêu cầu Tòa án công nhận việc sang nhượng diện tích đất thực tế theo đo đạc là 10.598m^2 thuộc các thửa đất 222 (Diện tích 5.946m^2), 402 (Diện tích 3.913m^2), một phần thửa 220 (Diện tích 739m^2) tờ bản đồ số 10 xã B (Bản đồ số hóa năm 2005), tương ứng với các thửa đất số 44, 45, 46, 47 tờ bản đồ số 27 và các thửa 01, 133, 134 tờ bản đồ số 34 xã B (Bản đồ địa chính năm 2013), do đó công nhận việc sang nhượng theo diện tích thực tế đo đạc theo số thửa và số tờ bản đồ nêu trên cho ông H, bà B là phù hợp.

Ông H và bà B được quyền sử dụng 10.598m^2 đất thuộc các thửa đất 222, 402 và 220, tờ bản đồ số 10 xã B (Bản đồ số hóa năm 2005), tương ứng với các thửa đất số 44, 45, 46, 47 tờ bản đồ số 27 xã B và các thửa 01, 133, 134 tờ bản đồ số 34 xã B (Bản đồ địa chính năm 2013).

Ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị B được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất 222, 402 và 220, tờ bản đồ số 10 xã B (Bản đồ số hóa năm 2005), tương ứng với các thửa đất số 44, 45, 46, 47 tờ bản đồ số 27 xã B và các thửa 01, 133, 134 tờ bản đồ số 34 xã B (Bản đồ địa chính năm 2013).

[5]. *Xét việc Ngân hàng AA yêu cầu bà Huỳnh Thị Như HH và những người thừa kế của ông Lê Văn D trả nợ cho Ngân hàng.*

[5.1]. *Xét việc Ngân hàng AA rút một phần yêu cầu khởi kiện.*

Tại đơn khởi kiện Ngân hàng AA yêu cầu bà HH và những người thừa kế của ông D trả số tiền nợ gốc 230.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ khi vay cho đến khi trả xong nợ cho Ngân hàng. Tại phiên tòa người đại diện của Ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện do trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án bà HH đã trả cho Ngân hàng 229.500.000 đồng nợ gốc, nên nay Ngân hàng chỉ

yêu cầu trả số tiền nợ gốc còn lại là 500.000 đồng và tiền lãi phát sinh. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện trên là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 235 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu số tiền nợ gốc 229.500.000 đồng.

Ngân hàng AA không phải chịu án phí đối với yêu cầu đã đình chỉ xét xử.

[5.2]. *Xét hợp đồng tín dụng và yêu cầu trả nợ.*

Căn cứ giấy đề nghị vay vốn ngày 29/9/2010; căn cứ Hợp đồng tín dụng số 110675.T0156 ngày 30/9/2010 và phụ lục hợp đồng kèm theo hợp đồng tín dụng số 110675.T0156 giữa các bên và sự thừa nhận của bà Huỳnh Thị Như HH, chị Lê Thị Ngọc A, chị Lê Thị Thùy T và anh Lê Chí Thành C, có cơ sở xác định ông Lê Văn D và bà Huỳnh Thị Như HH có vay của Ngân hàng AA (Chi nhánh huyện Xuyên Mộc) số tiền 230.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi triệu đồng) và đã nhận đủ tiền vay theo phụ lục kèm theo hợp đồng tín dụng số 110675.T0156; thời hạn vay 24 tháng (Từ ngày 30/9/2010 đến ngày 29/9/2012); lãi suất 14%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn; trả lãi hàng tháng vào ngày 29; mục đích sử dụng vốn vay: Nuôi bò và làm vườn.

Tính đến ngày 30/9/2012, ông D và bà HH chưa trả khoản tiền nợ gốc và nợ lãi nào cho Ngân hàng AA là vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngày 24/10/2014 Ngân hàng khởi kiện là có căn cứ.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án thì bà HH đã trả được cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 229.500.000.

Tạm tính đến ngày 07/01/2020, bà HH và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Do ông D đã chết) là bà T1, anh N1, chị T, anh C, chị A và chị Y còn nợ Ngân hàng AA số tiền nợ gốc là 500.000 đồng; lãi vay trong hạn là 250.015.944 đồng; lãi vay quá hạn là 86.919.431 đồng; tổng cộng gốc và lãi là 337.435.375 đồng

Ngân hàng yêu cầu bà HH và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà T1, anh N1, chị T, anh C, chị A và chị Y phải trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng tạm tính đến ngày 07/01/2020 là 337.435.375 đồng và tiếp tục phải trả tiền lãi phát sinh từ ngày 08/01/2020 cho đến ngày những người trên trả xong nợ cho Ngân hàng theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 110675.T0156 ngày 30/9/2010 là có căn cứ chấp nhận.

[5.3]. *Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm.*

Để bảo đảm cho khoản vay, ông D và bà HH thế chấp quyền sử dụng đất thuộc các thửa 222, 402, 220 tờ bản đồ số 10 và 1668, 414 tờ bản đồ số 11 xã B, huyện Xuyên Mộc. Đất được Ủy ban nhân dân huyện Xuyên Mộc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 904747 ngày 18/11/1994 cho ông D đứng tên. Theo hợp đồng thế chấp số 110675.T0156/HĐTC ngày 29/9/2010 thì bên thế chấp là ông D, bà HH và bên nhận thế chấp là Ngân hàng AA.

[5.3.1]. Các bên đương sự tự nguyện ký vào hợp đồng thế chấp, không bị ép buộc; hợp đồng thế chấp được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã B, huyện

Xuyên Mộc ngày 30/9/2010 và tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Xuyên Mộc ngày 30/9/2010. Về hình thức, hợp đồng thế chấp số 110675.T0156/HĐTC phù hợp với quy định tại các Điều 322, 323, 342, 343, 715 và 716 Bộ luật dân sự năm 2005.

Tuy nhiên, các thửa đất số 222, 402 và một phần thửa 220, tờ bản đồ số 10 xã B (Bản đồ số hóa năm 2005), tương ứng với các thửa đất số 44, 45, 46, 47 tờ bản đồ số 27 và các thửa 01, 133, 134 tờ bản đồ số 34 xã B (Theo bản đồ địa chính năm 2013) ông D đã chuyển nhượng cho ông H và bà B từ năm 1995. Ông H và bà B là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất; trên đất ông H, bà B đã làm 01 bể nước năm 1996, 01 chuồng bò năm 1996 nhưng nay đã hư hỏng chỉ còn nền xi măng, 01 nhà tạm (Chòi) năm 2005 để ở quản lý đất và trồng nhiều loại cây lâu năm, như Điều, Tiêu, Điều, Xoài...

Khi thế chấp các thửa đất trên cho Ngân hàng AA thì ông D và bà HH biết rõ các thửa đất trên đã sang nhượng cho ông H, bà B từ năm 1995 và ông H, bà B là người đang trực tiếp quản lý sử dụng đất trên, nhưng vẫn thế chấp cho Ngân hàng AA để vay tiền. Khi làm thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì bên thế chấp và bên nhận thế chấp đã bỏ sót quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp là có thiếu sót.

Khoản 3 Điều 348 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản như sau *"Thông báo cho bên nhận thế chấp về các quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp, nếu có; trong trường hợp không thông báo thì bên nhận thế chấp có quyền hủy hợp đồng thế chấp tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại hoặc duy trì hợp đồng và chấp nhận quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp"*.

Tại mục [4.5] của Bản án, đã công hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung "Giấy sang nhượng rẫy" ngày 24/6/1995 giữa ông Nguyễn Xuân H và ông Lê Văn D có giá trị pháp lý, theo đó đã công nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng (Diện tích đo đạc thực tế) đối với các thửa đất trên cho ông H và bà B.

Từ các nhận định trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông H và bà B về việc yêu cầu tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp số 110675.T0156/HĐTC ngày 29/9/2010 đối với quyền sử dụng đất diện tích 10.598m^2 thuộc các thửa đất số 222, 402 và 220, tờ bản đồ số 10 xã B (Bản đồ số hóa năm 2005), tương ứng với các thửa đất số 44, 45, 46, 47 tờ bản đồ số 27 và các thửa 01, 133, 134 tờ bản đồ số 34 xã B (Theo bản đồ địa chính năm 2013).

[5.3.2]. Theo kết quả xác minh thể hiện: Thửa đất số 1668 và thửa 414 tờ bản đồ số 11 xã B (Theo bản đồ số hóa năm 2005) nay là thửa số 289, tờ bản đồ số 8 xã B (Theo bản đồ địa chính năm 2013), diện tích là 392,6^2 và nay đã thu hồi 65,7m^2, diện tích còn lại là 326,86m^2. Như vậy, để bảo đảm cho việc xử lý tài sản thế chấp, cần xác định thửa đất số 1668 và thửa 414, tờ bản đồ số 11 xã B nay là thửa số 289, tờ bản đồ số 8 xã B, huyện Xuyên Mộc.

Do đó, nếu bà HH và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà T1, anh N1, chị T, anh C, chị A và chị Y không trả hoặc trả không đủ nợ gốc

và lãi cho Ngân hàng AA thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 326,86m^2 thuộc thửa số 289, tờ bản đồ số 8 xã B và toàn bộ tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ.

[5.3.3]. Đối với số tiền 86.709.115 đồng được bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi 65,7m^2 thuộc thửa đất số 289, tờ bản đồ số 8 xã B theo Quyết định số 4241/QĐ-UBND và Quyết định số 4309/QĐ-UBND cùng ngày 24/9/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Xuyên Mộc.

Do ông D chết ngày 13/11/2013, nên xác định số tiền 86.709.115 đồng là tài sản thuộc sở hữu chung của bà HH (vợ ông D) và những người thừa kế của ông D là bà HH, bà T1 (mẹ ông D), anh N1, chị A, chị T, anh C và chị Y (các con ông D).

Nếu bà HH, bà T1, anh N1, chị T, anh C, chị A và chị Y không trả hoặc trả không đủ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng AA thì Ngân hàng được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ trên để thu hồi nợ.

[6]. *Về án phí và chi phí tố tụng:* Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập được chấp nhận nên bà HH, bà T1, anh N1, chị A, chị T, anh C và chị Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phải chịu chi phí tố tụng theo quy định; cụ thể:

** Về án phí và chi phí tố tụng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

- Về án phí: Bà HH, bà T1, anh N1, chị A, chị T, anh C và chị Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng.

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng và chi phí đo đạc là 7.025.903 đồng; tổng cộng là 8.025.903 đồng do ông H, bà B nộp tạm ứng nên buộc bà HH, bà T1, anh N1, chị A, chị T, anh C và chị Y trả lại chi phí trên cho ông H và bà B.

** Về án phí và chi phí tố tụng đối với hợp đồng tín dụng:*

- Về án phí: Bà HH, bà T1, anh N1, chị A, chị T, anh C và chị Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch về nghĩa vụ trả nợ là:

337.435.375 đồng x 5% = 16.871.769 đồng.

- Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.500.000 đồng do Ngân hàng AA đã tạm ứng, do đó buộc bà HH, bà T1, anh N1, chị A, chị T, anh C và chị Y trả lại số tiền trên cho Ngân hàng AA.

[7]. *Về quyền kháng cáo:* Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, Khoản 3 Điều 26, 35, 39, 91, 92, 217, 227, 218, 228, 235, khoản 2 Điều 244 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 122, 322, 323, 342, 343, Khoản 3 Điều 348, 355, 471, 474, 689, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 715, 716, 717 và 721 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 429, Khoản 2 Điều 468 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 105, 107 và 146 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ các Điều 91 và 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ điểm b3, tiểu mục b, mục 2.3, Phần 1, Mục II Nghị quyết số 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án Dân sự, Hôn nhân gia đình;

Căn cứ Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016;

Căn cứ Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị B về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn bà Huỳnh Thị Như HH và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lê Chí Thành N1, chị Lê Thị Ngọc A, chị Lê Thị Thùy T, anh Lê Chí Thành C, chị Lê Thị Ngọc Y và bà Nguyễn Thị T1.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Xuân H và ông Lê Văn D ngày 24/6/1995 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất 222 (Diện tích 5.946m^2), thửa 402 (Diện tích 3.913m^2), thửa 220 (Diện tích 739m^2) tờ bản đồ số 10 xã B (Bản đồ số hóa năm 2005); tương ứng với các thửa đất số 44, 45, 46, 47 tờ bản đồ số 27 xã B và tương ứng với các thửa 01, 133, 134 tờ bản đồ số 34 xã B (Theo Bản đồ địa chính năm 2013), diện tích đo đạc thực tế là 10.598m^2 có giá trị pháp lý.

Ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị B được quyền sử dụng diện tích 10.598m^2 đất thuộc các thửa đất 222, 402 và một phần thửa 220, tờ bản đồ số 10 xã B, huyện Xuyên Mộc (Bản đồ số hóa năm 2005); tương ứng với các thửa đất số 44, 45, 46, 47 tờ bản đồ số 27 xã B, huyện Xuyên Mộc và các thửa 01, 133, 134 tờ bản đồ số 34 xã B, huyện Xuyên Mộc (Theo Bản đồ địa chính năm 2013); đất tọa lạc tại Ấp A, xã B, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Vị trí, kích thước quyền sử dụng đất được xác định bởi các điểm tọa độ 28, 27, 26, 25, 24, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 34, 33, 32, 31, 30,

29 và 28 theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 10/01/2019 (Có sơ đồ kèm theo Bản án).

Ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị B được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 10.598m^2 thuộc các thửa 222, 402 và một phần thửa 220, tờ bản đồ số 10 xã B, huyện Xuyên Mộc (Theo Bản đồ số hóa năm 2005); tương ứng với các thửa đất số 44, 45, 46, 47 tờ bản đồ số 27 xã B, huyện Xuyên Mộc và các thửa 01, 133, 134 tờ bản đồ số 34 xã B, huyện Xuyên Mộc (Theo Bản đồ địa chính năm 2013). Mọi chi phí và thuế cho việc xác lập đứng tên quyền sử dụng đối với quyền sử dụng đất trên ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị B phải thực hiện theo quy định pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng AA đối với số tiền nợ gốc là 229.500.000 đồng (Hai trăm hai mươi chín triệu năm trăm nghìn đồng).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng AA về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với bị đơn bà Huỳnh Thị Như HH và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lê Chí Thành N1, chị Lê Thị Ngọc A, chị Lê Thị Thùy T, anh Lê Chí Thành C, chị Lê Thị Ngọc Y và bà Nguyễn Thị T1.

Buộc bà Huỳnh Thị Như HH, anh Lê Chí Thành N1, chị Lê Thị Ngọc A, chị Lê Thị Thùy T, anh Lê Chí Thành C, chị Lê Thị Ngọc Y và bà Nguyễn Thị T1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng AA (Chi nhánh huyện Xuyên Mộc) số tiền nợ gốc và nợ lãi tạm tính đến ngày 07/01/2020 là 337.435.375 đồng (Ba trăm ba mươi bảy triệu bốn trăm ba mươi lăm nghìn ba trăm bảy mươi lăm đồng); trong đó nợ gốc là 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng), nợ lãi trong hạn là 250.015.944 đồng (Hai trăm năm mươi triệu không trăm mười lăm nghìn chín trăm bốn mươi bốn đồng) và nợ lãi quá hạn là 86.919.431 đồng (Tám mươi sáu triệu chín trăm mười chín nghìn bốn trăm ba mươi mốt đồng).

Kể từ ngày 08/01/2020 khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của tổ chức tín dụng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho tổ chức tín dụng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của tổ chức tín dụng cho vay.

Sau khi bà Huỳnh Thị Như HH, anh Lê Chí Thành N1, chị Lê Thị Ngọc A, chị Lê Thị Thùy T, anh Lê Chí Thành C, chị Lê Thị Ngọc Y và bà Nguyễn Thị T1 trả nợ xong cho Ngân hàng AA (Chi nhánh huyện Xuyên Mộc) thì Ngân hàng AA (Chi nhánh huyện Xuyên Mộc) phải trả lại cho bà Huỳnh Thị Như HH bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 904747 do Ủy ban nhân dân huyện Xuyên Mộc cấp ngày 18/11/1994.

4. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 110675.T0156/HĐTC ngày 29/9/2010 được Ủy ban nhân dân xã B, huyện Xuyên Mộc chứng thực ngày 30/9/2010 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Xuyên Mộc ngày 30/9/2010 vô

hiệu một phần đối với quyền sử dụng đất diện tích 10.598m^2 thuộc các thửa đất số 222, 402 và 220, tờ bản đồ số 10 xã B, huyện Xuyên Mộc (Theo Bản đồ số hóa năm 2005). Quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Xuyên Mộc cấp giấy chứng nhận số C 904747 ngày 18/11/1994 cho ông Lê Văn D.

5. Trường hợp bà Huỳnh Thị Như HH, anh Lê Chí Thành N1, chị Lê Thị Ngọc A, chị Lê Thị Thùy T, anh Lê Chí Thành C, chị Lê Thị Ngọc Y và bà Nguyễn Thị T1 không trả hoặc trả không đủ nợ gốc và lãi trên cho Ngân hàng AA (Chi nhánh huyện Xuyên Mộc) thì Ngân hàng được quyền:

- Liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để nhận số tiền 86.709.115 đồng (Tám mươi sáu triệu bảy trăm lẻ chín nghìn một trăm mười lăm đồng) bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi diện tích đất 65,7m^2 thuộc thửa đất số 414(289), tờ bản đồ số 11(8) xã B, huyện Xuyên Mộc theo Quyết định số 4241/QĐ-UBND ngày 24/9/2019 và Quyết định số 4309/QĐ-UBND ngày 24/9/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Xuyên Mộc để thu hồi nợ.

- Yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá một phần tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 110675.T0156/HĐTC ngày 29/9/2010 là Quyền sử dụng đất diện tích 326,86m^2 thuộc thửa đất số 289, tờ bản đồ số 8 xã B, huyện Xuyên Mộc (Thửa cũ là 1668 và thửa 414 tờ bản đồ số 11 xã B – Theo bản đồ số hóa năm 2005); đất tọa lạc tại Ấp A, xã B, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, đã được Ủy ban nhân dân huyện Xuyên Mộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 904747 cho ông Lê Văn D ngày 18/11/1994 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Huỳnh Thị Như HH, anh Lê Chí Thành N1, chị Lê Thị Ngọc A, chị Lê Thị Thùy T, anh Lê Chí Thành C, chị Lê Thị Ngọc Y và bà Nguyễn Thị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch về nghĩa vụ trả nợ là 16.871.769 (Mười sáu triệu tám trăm bảy mươi mốt nghìn bảy trăm sáu mươi chín đồng); tổng cộng là 17.071.769 đồng (Mười bảy triệu không trăm bảy mươi mốt nghìn bảy trăm sáu mươi chín đồng).

- Trả lại cho ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) theo biên lai thu số 018024 ngày 20/6/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Trả lại cho Ngân hàng AA (Chi nhánh huyện Xuyên Mộc) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.798.840 đồng (Chín triệu bảy trăm chín mươi tám nghìn tám trăm bốn mươi đồng) theo biên lai thu số 02228 ngày 20/4/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

7. Về chi phí tố tụng:

- Buộc bà Huỳnh Thị Như HH, anh Lê Chí Thành N1, chị Lê Thị Ngọc A, chị Lê Thị Thùy T, anh Lê Chí Thành C, chị Lê Thị Ngọc Y và bà Nguyễn Thị T1 phải trả lại cho ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị B chi phí xem xét thẩm

định tại chỗ và chi phí đo đạc, tổng cộng là 8.025.903 đồng (Tám triệu không trăm hai mươi lăm nghìn chín trăm lẻ ba đồng).

- Buộc bà Huỳnh Thị Như HH, anh Lê Chí Thành N1, chị Lê Thị Ngọc A, chị Lê Thị Thùy T, anh Lê Chí Thành C, chị Lê Thị Ngọc Y và bà Nguyễn Thị T1 phải trả lại cho Ngân hàng AA (Chi nhánh huyện Xuyên Mộc) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

8. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

9. Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a, 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:
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS huyện Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, án văn.

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

Đã ký

Nguyễn Văn Duy