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

Bản án số: 61/ 2024/ DS-ST
Ngày: 27-9-2024
"*V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; hợp đồng cầm cố tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TÂN CHÂU

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Huỳnh Ngọc Lan.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hoàng Tam và bà Nguyễn Thị Lệ.

***Thư ký phiên tòa*:** Bà Dương Thị Mộng Thu, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Châu tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Bảo Thịnh – Kiểm Sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2022/TLST-DS ngày 24 tháng 01 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng vay tài sản; hợp đồng cầm cố tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2024/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn A.

Địa chỉ: Số 266-268, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường E, quận F, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người được ủy quyền ông Trần Minh S – Chức vụ: Giám đốc chi nhánh An Giang. Địa chỉ: Số 333 T, phường M, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Người được ủy quyền lại ông Phạm Minh T', sinh năm 1982. Chức vụ: Phó phòng giao dịch Tân Châu – Chi nhánh An Giang (có mặt).

Bị đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm 1955 (chết năm 2021);

Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1963;

Cùng cư trú: Tổ A, ấp V, xã L, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang (vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Lê Văn S, sinh năm 1985 (vắng mặt);

+ Chị Lê Thị Bích V, sinh năm 1987 (vắng mặt);

+ Chị Lê Thị Mỹ T, sinh năm 1998 (vắng mặt);

+ Bà Lê Thị M, sinh năm 1964 (vắng mặt);

+ Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1950 (có mặt);

Cùng cư trú: Tổ A, ấp V, xã L, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

+ Anh Lê Văn X, sinh năm 1980;

Nơi cư trú: ấp H, xã B, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang (có đơn xin vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị M là ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1950; nơi cư trú: Tổ A, ấp V, xã L, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang (đại diện theo ủy quyền), có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa hôm nay, ông Phạm Minh Thành đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn A trình bày: Vào ngày 12/03/2018 Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn A có xác lập hợp đồng cho vay kiêm giấy nhận nợ ngày 23/11/2020 với và ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị B số tiền vay 250.000.000 đồng. Lãi suất 8,5%/năm áp dụng cho 06 tháng đầu, mục đích vay: sản xuất nông nghiệp, nuôi bò. Thời hạn vay 03 năm. Phương thức trả nợ: Trả lãi hàng tháng, vốn cuối kỳ. Khi vay ông T, bà B có thế chấp giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp tài sản số 5259025/2018 ngày 12/3/2018.

Sau khi vay ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị B có trả lãi đến ngày 05/7/2021 thì ngưng. Số tiền vốn còn nợ là 250.000.000 đồng và lãi từ ngày 06/7/2021 đến nay.

Ngày 08/3/2021 ông T chết, ông T và bà B có tất cả 04 người con anh Lê Văn X, sinh năm 1980; Anh Lê Văn S, sinh năm 1985; Chị Lê Thị Bích V, sinh năm 1987; Chị Lê Thị Mỹ T, sinh năm 1998.

Nay Ngân hàng yêu cầu bà Nguyễn Thị B và các hàng thừa kế của ông T là anh X, anh S, chị V và chị T phải có trách nhiệm liên đới thanh toán ngay cho Ngân hàng số tiền vốn vay 250.000.000 đồng và lãi còn nợ tính đến ngày 27/9/2024 là 102.673.973 đồng (trong đó, lãi trong hạn 7.959.589 đồng, lãi quá hạn 94.714.384 đồng), tổng vốn vay và lãi là 352.673.973 đồng *(ba trăm năm mươi hai*

triệu, sáu trăm bảy mươi ba ngàn, chín trăm bảy mươi ba đồng) và yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp số 5259025/2018 ngày 12/3/2018 giữa Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn A – Chi nhánh An Giang – PGD Tân Châu với ông Lê Văn T bà Trần Thị B.

Bà Nguyễn Thị B thống nhất thời gian vay, số tiền vay và thời gian trả lãi theo Ngân hàng trình bày. Bà B thừa nhận hiện nay bà còn nợ Ngân hàng số tiền vốn vay 250.000.000 đồng và lãi từ ngày 06/7/2021 cho đến nay. Nay hoàn cảnh gia đình khó khăn nên xin trả vốn 250.000.000 đồng còn lãi thì xin.

Anh Lê Văn X; anh Lê Văn S; chị Lê Thị Bích V và chị Lê Thị Mỹ T thống nhất thời gian vay, số tiền vay và thời gian trả lãi theo Ngân hàng trình bày. Các ông bà thừa nhận hiện nay ông T, bà B còn nợ Ngân hàng Số tiền vốn vay là 250.000.000 đồng và lãi từ ngày 06/7/2021 đến nay. Các ông bà cũng đồng ý cùng có trách nhiệm với bà B trả nợ cho Ngân hàng. Nhưng hiện nay hoàn cảnh gia đình khó khăn, cha mất, mẹ già nên các ông bà xin trả vốn 250.000.000 đồng còn lãi thì xin.

Ngân hàng không đồng ý theo yêu cầu bà Nguyễn Thị B và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, anh X, anh S, chị V và chị T, mà yêu cầu bà Nguyễn Thị B và các hàng thừa kế của ông T là anh X, anh S, chị V và chị T phải trả ngay một lần cho Ngân hàng.

Ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Ngày 24 tháng 9 năm 2009, ông Lê Văn T cố cho ông Đ, bà M diện tích 7.599m^2 đất nông nghiệp toạ lạc tại ấp Vĩnh Thạnh 1, xã Lê Chánh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang với giá 80 (tám mươi) chỉ vàng 24 kara, thời hạn cố đất là 01 (một) năm, có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản photo) do ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị B đứng tên. Đến hạn chuộc đất, ông Lê Văn T không có khả năng chuộc đất thì bà Lê Thị M tiếp tục canh tác. Đến ngày 16 tháng 6 năm 2012, ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị B đã sang nhượng cho ông bà 7.599m^2 đất nông nghiệp toạ lạc tại ấp Vĩnh Thạnh 1, xã Lê Chánh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang. Hai bên thỏa thuận, quy đổi 80 chỉ vàng 24 kara cố đất thành tiền (năm 2012, giá vàng 24kara 4.19Mi5.000 đồng/01chỉ) là 335.600.000 đồng, ông Đ, bà M giao thêm 469.400.000 đồng cho ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị B để sang nhượng diện tích đất nói trên. Tổng cộng số tiền ông Đ, bà M đã đưa cho ông T, bà B là 805.000.000 đồng. Từ năm 2012 đến năm 2020, ông bà đã nhiều lần yêu cầu ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị B sang tên chuyển quyền sử dụng đất cho ông bà nhưng phía ông T và bà B cứ hẹn lần, hẹn lựa không làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà M (ông Lê Văn T chết ngày 26 tháng 01 năm 2021). Đến ngày 22 tháng 11 AL năm 2021, bà Nguyễn Thị B có viết giấy tay sang nhượng diện tích đất nói trên cho ông Đ, bà M với tổng số tiền là 805.000.000 đồng (tám trăm lẽ năm triệu đồng).

Nay ông Đ, bà M yêu cầu bà Nguyễn Thị B, Lê Văn X, Lê Văn S, Lê Thị Bích V và Lê Thị Mỹ T phải có trách nhiệm liên đới sang tên chuyển quyền sử dụng

đất cho ông bà hoặc bà B cùng các con bà trả cho ông bà số tiền một tỷ đồng thì ông bà sẽ trả toàn bộ diện tích đất nói trên B.

Tại phiên tòa, ông Phạm Minh Thành đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn A vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ thay đổi yêu cầu, ông yêu cầu bà Nguyễn Thị B và các con của bà B là anh Lê Văn S, chị Lê Thị Bích V, chị Lê Thị Mỹ T và anh Lê Văn X cùng có trách nhiệm trả lại cho ông số tiền 805.000.000 đồng (tám trăm lẽ năm triệu đồng), ông sẽ trả lại 7.599m^2 đất nông nghiệp toạ lạc tại ấp Vĩnh Thạnh 1, xã Lê Chánh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang cho gia đình bà B.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự. Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền thụ lý và lập hồ sơ vụ án đúng theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 204 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về xét sử sơ thẩm vụ án.

- Việc tuân theo pháp luật của đương sự:

+ Đối với nguyên đơn: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 71, Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Đối với bị đơn: Từ khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tống đạt, niêm yết, triệu tập đảm bảo theo quy định, nhưng bà B, anh S, chị V, chị T vắng mặt hai lần không rõ lý do, riêng anh Lê Văn X có đơn xin vắng mặt, do đó, HĐXX căn cứ Điều 227; 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

- Về nội dung:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn A do ông Phạm Minh Thành làm đại diện theo ủy quyền.

Buộc bà Nguyễn Thị B, anh Lê Văn X, anh Lê Văn S, chị Lê Thị Bích V và chị Lê Thị Mỹ T phải có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn A số tiền nợ gốc 250.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 27/9/2024 là 102.673.973 đồng.

Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp số 5259025/2018 ngày 12/3/2018 giữa Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn A – Chi nhánh An Giang – PGD Tân Châu với ông Lê Văn T bà Trần Thị B.

Buộc bà Nguyễn Thị B, anh Lê Văn X, anh Lê Văn S, chị Lê Thị Bích V và chị Lê Thị Mỹ T phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn A chi phí tố tụng là 1.000.000 đồng.

Đề nghị Tuyên bố hợp đồng cầm cố đất giữa ông T, bà B với ông Đ, bà M là vô hiệu; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với ông Đ, bà M là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị B, anh Lê Văn X, anh Lê Văn S, chị Lê Thị Bích V và chị Lê Thị Mỹ T phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Lê Thị M số tiền là 805.000.000 đồng *(tám trăm lẽ năm triệu đồng)*.

Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị M phải có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị B, anh Lê Văn X, anh Lê Văn S, chị Lê Thị Bích V và chị Lê Thị Mỹ T diện tích 7.599m^2, thửa đất 346, 347 tờ bản đồ số 24 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03825 do UBND thị xã Tân Châu cấp ngày 06/12/2012 cho ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị B đứng tên. Đất toạ lạc tại ấp Vĩnh Thạnh 1, xã Lê Chánh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị B được miễn tiền án phí dân sự theo quy định. Riêng anh Lê Văn X, anh Lê Văn S, chị Lê Thị Bích V và chị Lê Thị Mỹ T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

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 tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị B; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh Lê Văn S; chị Lê Thị Bích V; chị Lê Thị Mỹ T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng. Riêng anh Lê Văn X có đơn xin vắng mặt, do đó HĐXX áp dụng Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về thẩm quyền: Bà Nguyễn Thị B có nơi cư trú tại ấp Vĩnh Thạnh 1, xã Lê Chánh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang có vay tiền của Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn A đến nay chưa trả hết nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà B và các hàng thừa kế của ông Lê Văn T trả lại số tiền vốn vay và lãi còn nợ nên Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu thụ lý vụ án về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[3] Về nội dung: Vào ngày 12/03/2018 Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn A có xác lập hợp đồng cho vay kiêm giấy nhận nợ ngày 23/11/2020 với và ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị B số tiền 250.000.000 đồng. Lãi suất 8,5%/năm áp dụng cho 06 tháng đầu, mục đích vay: sản xuất nông nghiệp, nuôi bò. Thời hạn vay 03 năm. Phương thức trả nợ: Trả lãi hàng tháng, vốn cuối kỳ. Khi vay ông T, bà B

có thế chấp giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp tài sản số 5259025/2018 ngày 12/3/2018, quyền lợi và nghĩa vụ của các bên cũng được quy định rõ trong hợp đồng mà hai bên đã xác lập. Trong quá trình thực hiện quyền và nghĩa vụ phía ông T, bà B không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng nên Ngân Hàng cho rằng ông T, bà B đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền vay đã gây thiệt hại cho Ngân hàng. Sau khi khởi kiện ông T chết, các hàng thừa kế của ông T là anh Lê Văn X, Lê Văn S, Lê Thị Bích V và Lê Thị Mỹ T nên Ngân hàng yêu cầu bà Nguyễn Thị B và các hàng thừa kế của ông T là anh X, anh S, chị V và chị T phải có trách nhiệm liên đới thanh toán ngay cho Ngân hàng số tiền vốn vay 250.000.000 đồng *(hai trăm năm mươi triệu đồng)* và lãi còn nợ tính đến ngày 27/9/2024 là 102.673.973 đồng (trong đó, lãi trong hạn 7.959.589 đồng, lãi quá hạn 94.714.384 đồng), tổng vốn vay và lãi là 352.673.973 đồng *(ba trăm năm mươi hai triệu, sáu trăm bảy mươi ba ngàn, chín trăm bảy mươi ba đồng)* là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật, phù hợp với quy định tại Điều 308, 327, 463, 466 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024. Ngoài ra, Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn A có yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp tài sản số 5259025/2018 ngày 12/3/2018 giữa Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn A – Chi nhánh An Giang – PGD Tân Châu với ông Lê Văn T bà Trần Thị B. Hội đồng xét xử, xét trường hợp bà Nguyễn Thị B, anh Lê Văn X, anh Lê Văn S, chị Lê Thị Bích V và chị Lê Thị Mỹ T không trả hoặc trả không dứt nợ trong thời gian thỏa thuận hoặc khi bản án có hiệu lực thì Ngân hàng thì Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn A có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền, phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn A.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm bà Nguyễn Thị B, anh Lê Văn X, anh Lê Văn S, chị Lê Thị Bích V và chị Lê Thị Mỹ T 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.

Đối với bà Nguyễn Thị B; anh Lê Văn X; anh Lê Văn S; chị Lê Thị Bích V và chị Lê Thị Mỹ T thống nhất thời gian vay, số tiền vay và thời gian trả lãi theo Ngân hàng trình bày. Các ông bà thừa nhận hiện nay ông T, bà B còn nợ Ngân hàng Số tiền vốn vay là 250.000.000 đồng và lãi từ ngày 06/7/2021 đến nay. Các ông bà cũng đồng ý cùng có trách nhiệm với bà B trả nợ cho Ngân hàng. Nhưng hiện nay hoàn cảnh gia đình khó khăn, xin được trả vốn 250.000.000 đồng còn lãi thì xin. Yêu cầu này không được phía Ngân hàng đồng ý nên Hội đồng xét xử, xét không chấp nhận.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Lê Thị M và ông Nguyễn Văn Đ khai, Ngày 24 tháng 9 năm 2009, ông Lê Văn T cố cho ông Đ, bà M diện tích 7.599m^2 đất nông nghiệp toạ lạc tại ấp Vĩnh Thạnh 1, xã Lê Chánh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang với giá 80 (tám mươi) chỉ vàng 24 kara, thời hạn cố đất là 01

(một) năm, có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản photo) do ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị B đứng tên. Đến hạn chuộc đất, ông Lê Văn T không có khả năng chuộc đất thì bà Lê Thị M tiếp tục canh tác. Đến ngày 16 tháng 6 năm 2012, ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị B đã sang nhượng cho ông bà 7.599m^2 đất nông nghiệp toạ lạc tại ấp Vĩnh Thạnh 1, xã Lê Chánh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang. Hai bên thỏa thuận, quy đổi 80 chỉ vàng 24 kara cố đất thành tiền (năm 2012, giá vàng 24kara 4.195.000 đồng/01chỉ) là 335.600.000 đồng, ông Đ, bà M giao thêm 469.400.000 đồng cho ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị B để sang nhượng diện tích đất nói trên. Tổng cộng số tiền ông Đ, bà M đã đưa cho ông T, bà B là 805.000.000 đồng. Từ năm 2012 đến năm 2020, ông bà đã nhiều lần yêu cầu ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị B sang tên chuyển quyền sử dụng đất cho ông bà nhưng phía ông T và bà B cứ hẹn lần, hẹn lựa không làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà M (ông Lê Văn T chết ngày 26 tháng 01 năm 2021). Đến ngày 22 tháng 11 AL năm 2021, bà Nguyễn Thị B có viết giấy tay sang nhượng diện tích đất nói trên cho ông Đ, bà M với tổng số tiền là 805.000.000 đồng *(tám trăm lẽ năm triệu đồng).* Nay ông yêu cầu bà Nguyễn Thị B và các con của bà B, ông T là anh Lê Văn S, chị Lê Thị Bích V, chị Lê Thị Mỹ T và anh Lê Văn X cùng có trách nhiệm trả lại cho ông và bà M số tiền 805.000.000 đồng *(tám trăm lẽ năm triệu đồng)*, ông sẽ trả lại 7.599m^2 đất nông nghiệp toạ lạc tại ấp Vĩnh Thạnh 1, xã Lê Chánh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang cho gia đình bà B.

HĐXX xét thấy, ngay từ đầu hợp đồng cầm cố đất giữa ông T, bà B với ông Đ, bà M là vi phạm Luật đất đai năm 2003, đến ngày 22/11 AL 2021 theo ông Đ khai bà B có viết giấy tay sang nhượng đất cho ông Đ, bà M. Lúc này ông T đã chết nên việc bà B sang nhượng đất cho ông Đ, bà M không có sự đồng ý của các con của ông T, bà B là vi phạm đến quyền lợi và nghĩa vụ của các con của ông T và bà B. Mặc khác, Khi chuyển nhượng các bên có lập văn bản nhưng không công chứng hoặc chứng thực, không đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục, đăng ký biến động là không đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật đất đai năm 2003, khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005. Điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật đất đai năm 2003 quy định:"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được La chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất". Do đó, Hội đồng xét xử, xét hợp đồng cầm cố giữa ông T, bà B với ông Đ, bà M là vô hiệu và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với ông Đ, bà M là vô hiệu.

Tại phiên tòa, ông Đ yêu cầu bà Nguyễn Thị B và các con của bà B, ông T là anh Lê Văn S, chị Lê Thị Bích V, chị Lê Thị Mỹ T và anh Lê Văn X cùng có trách nhiệm trả lại cho ông và bà M số tiền 805.000.000 đồng *(tám trăm lẽ năm triệu đồng)*, ông sẽ trả lại diện tích 7.599m^2 đất nông nghiệp toạ lạc tại ấp Vĩnh Thạnh 1, xã Lê Chánh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang cho gia đình bà B. Tuy bà B và các

con của bà B vắng mặt, nhưng khi xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất của ông T, bà B hiện do ông Đ, bà M đang sử dụng là 7.599m^2 đất nông nghiệp toạ lạc tại ấp Vĩnh Thạnh 1, xã Lê Chánh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang và bà B cũng xác nhận số tiền ông Đ trình bày là đúng. Do đó, buộc bà Nguyễn Thị B và các con của ông T, bà B là anh Lê Văn S, chị Lê Thị Bích V, chị Lê Thị Mỹ T và anh Lê Văn X phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Lê Thị M số tiền 805.000.000 đồng *(tám trăm lẽ năm triệu đồng)* và ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị M phải có trách nhiệm trả cho gia đình bà B diện tích 7.599m^2 đất nông nghiệp toạ lạc tại ấp Vĩnh Thạnh 1, xã Lê Chánh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

Về chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn A có nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 1.000.000 đồng. Nay đại diện Ngân hàng yêu cầu phía cầu bà Nguyễn Thị B, Lê Văn X, Lê Văn S, Lê Thị Bích V và Lê Thị Mỹ T phải có trách nhiệm trả lại số tiền trên cho Ngân hàng. Hội đồng xét xử xét, yêu cầu này là phù hợp theo quy định của Pháp luật, chấp nhận.

[4] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147; 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 thì bà Nguyễn Thị B được miễn tiền án phí dân sự theo quy định. Riêng anh Lê Văn X, anh Lê Văn S, chị Lê Thị Bích V và chị Lê Thị Mỹ T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn A không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn A số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 308, 327, 463, 466 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật đất đai năm 2003, khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; 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.

Xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn A.

Buộc bà Nguyễn Thị B, anh Lê Văn X, anh Lê Văn S, chị Lê Thị Bích V và chị Lê Thị Mỹ T phải có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng Thương Mại Cổ

Phần Sài Gòn A số tiền vốn vay và lãi tính đến ngày 27/9/2024 là 352.673.973 đồng *(ba trăm năm mươi hai triệu, sáu trăm bảy mươi ba ngàn, chín trăm bảy mươi ba đồng)*

Buộc bà Nguyễn Thị B, anh Lê Văn X, anh Lê Văn S, chị Lê Thị Bích V và chị Lê Thị Mỹ T phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn A chi phí tố tụng là 1.000.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm bà Nguyễn Thị B, anh Lê Văn X, anh Lê Văn S, chị Lê Thị Bích V và chị Lê Thị Mỹ T 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 bà Nguyễn Thị B, anh Lê Văn X, anh Lê Văn S, chị Lê Thị Bích V và chị Lê Thị Mỹ T không trả hoặc trả không dứt nợ trong thời gian thỏa thuận hoặc khi bản án có hiệu lực thì Ngân hàng thì Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn A có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền, phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn A.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố đất giữa ông T, bà B với ông Đ, bà M là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với ông Đ, bà M là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị B, anh Lê Văn X, anh Lê Văn S, chị Lê Thị Bích V và chị Lê Thị Mỹ T phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Lê Thị M số tiền là 805.000.000 đồng *(tám trăm lẽ năm triệu đồng)*.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị M phải có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị B, anh Lê Văn X, anh Lê Văn S, chị Lê Thị Bích V và chị Lê Thị Mỹ T diện tích 7.599m^2, thửa đất 346, 347 tờ bản đồ số 24 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03825 do UBND thị xã Tân Châu cấp ngày 06/12/2012 cho ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị B đứng tên. Đất toạ lạc tại ấp Vĩnh Thạnh 1, xã Lê Chánh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị B, anh Lê Văn X, anh Lê Văn S, chị Lê Thị Bích V và chị Lê Thị Mỹ T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 53.832.000 đồng *(năm mươi ba triệu, tám trăm ba mươi hai ngàn đồng)*. Mỗi người phải chịu là 10.766.400 đồng *(mười triệu bảy trăm sáu mươi sáu ngàn bốn trăm đồng)*. Riêng bà Nguyễn Thị B được miễn tiền án phí dân sự theo quy định.

Hoàn lại cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.716.000 đồng *(Một triệu bảy trăm mười sáu ngàn đồng)* theo biên lai thu số 0005969 ngày 22/12/2021 của Cơ quan thi hành án dân sự thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

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 tống đạt hợp lệ.

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, 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; điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
-TAND tỉnh AG;
-VKSND thị xã TC;
-THA TXTC;
-Các đ/s (để thi hành);
-Lưu hồ sơ;
-Lưu: VP.

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

Huỳnh Ngọc Lan