

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ NGÃ NĂM
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 64/2025/DS-ST.
Ngày: 24-6-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng,
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 NGÃ NĂM – TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Vàng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Văn Thái

Ông Nguyễn Văn Tân

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Thạch Thị Diễm Trinh, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17, 24 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 71/2024/TLST-DS ngày 03 tháng 05 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 114/2025/QĐXXST – DS ngày 13 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng S.

Địa chỉ: Số E đường N, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn:* Ông Lâm C, sinh năm 1989 (Có mặt). Địa chỉ liên hệ: Số R đường M, khóm A, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện ủy quyền.

- *Bị đơn:*

1. Bà Phạm T, sinh năm 1986. (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

2. Ông Từ A, sinh năm 1981. (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Phạm H, sinh năm 1953, đã chết ngày 22/02/2023

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm H gồm:

- 1.1 Bà Nguyễn U, sinh năm 1953. (Vắng mặt)
Địa chỉ: ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.
- 1.2 Ông Phạm V, sinh năm 1975 (Vắng mặt)
Địa chỉ: ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng
- 1.3 Ông Phạm B, sinh năm 1978. (Vắng mặt)
Địa chỉ: ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.
- 1.4 Ông Phạm Q, sinh năm 1983. (Có mặt)
Địa chỉ: ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.
- 1.5 Bà Phạm X, sinh năm 1982. (Vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp R, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.
- 1.6 Bà Phạm T, sinh năm 1986. (Vắng mặt)
Địa chỉ: ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng
2. Bà Nguyễn U, sinh năm 1953. (Vắng mặt)
Địa chỉ: ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.
3. Ông Phạm B, sinh năm 1978. (Vắng mặt)
Địa chỉ: ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.
4. Ông Phạm Q, sinh năm 1983. (Có mặt)
Địa chỉ: ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.
5. Bà Phạm X, sinh năm 1982. (Vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp R, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.
6. Ông Phạm V, sinh năm 1975 (Vắng mặt)
7. Ông Trần K, sinh năm 1968 (Có mặt)
8. Bà Phạm K1, sinh năm 1969 (Vắng mặt)
9. Ông Lê S, sinh năm 1952 (Có mặt)
10. Bà Phạm D, sinh năm 1958 (Vắng mặt)
11. Bà Trần V1 (Vắng mặt)
Cùng địa chỉ: ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/ Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lâm C trình bày:

Ngân hàng S – Phòng giao dịch N đã ký kết hợp đồng vay vốn với ông Từ A và bà Phạm T, nội dung thỏa thuận cụ thể như sau: Theo Hợp đồng cho vay số: LD2009900344 ngày 08/4/2020 và giấy nhận nợ lập cùng ngày 08/4/2020 Ngân hàng có cho bà T và ông A vay số tiền 800.000.000 đồng (Bằng chữ: Tám trăm triệu đồng). Lãi suất tháng đầu tiên: 10.5%/năm, tại thời điểm bắt đầu từ tháng thứ 02 trở đi bằng lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân VND 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ của S cộng (+) biên độ 3.7%/năm, điều chỉnh định kỳ 01 tháng/lần. Thời hạn vay: 12 tháng, kỳ trả nợ gốc ngày 08/4/2021, kỳ trả lãi vào ngày 15 dương lịch 06 tháng/lần. Mục đích sử dụng: Bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp.

Khi vợ chồng bà T và ông A vay tiền có thực hiện bảo đảm tiền vay, việc bảo đảm tiền vay, cụ thể như sau:

+ Ông Phạm H và bà Nguyễn U đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất số B 623442, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất 00033 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T, tỉnh S cấp ngày 22/01/1995 cho hộ ông Phạm H, tại các thửa đất số 269, 278, 280, 310, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S; Giấy chứng nhận QSD đất số Y 333545, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất 00260 do UBND huyện T, tỉnh S cấp ngày 01/10/2003 cho hộ ông Phạm H tại thửa đất số 273, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng theo Hợp đồng thế chấp tài sản số LD2009900344.1 lập ngày 08/4/2020 giữa Ngân hàng S và ông Phạm H, bà Nguyễn U cùng các thành viên trong hộ là bà Phạm T, ông Phạm B, ông Phạm Q, bà Phạm X, các thành viên trong hộ đã ủy quyền đã ủy quyền cho ông Phạm H và bà Nguyễn U tại hợp đồng ủy quyền lập ngày 08/4/2020 đã được công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định.

+ Bà Phạm T và ông Từ A đã thế chấp Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 653013, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD CH00988 do UBND thị xã N, tỉnh S cấp ngày 27/10/2015 cho bà Phạm T, ông Từ A tại thửa đất số 1017, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S; Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 653011, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD CH00990 do UBND thị xã N, tỉnh S cấp ngày 27/10/2015 cho bà Phạm T, ông Từ A tại thửa đất số 1015, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S theo Hợp đồng thế chấp tài sản số LD2009900344.2 lập ngày 08/4/2020 giữa Ngân hàng S và bà Phạm T, ông Từ A đã được công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định.

Ngày 07/9/2020 giữa Ngân hàng S và bà Phạm T, ông Từ A, bên bảo đảm gồm ông Phạm H, bà Nguyễn U đã ký thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay, cụ thể nội dung sửa đổi, bổ sung về mức cho vay là 900.000.000 đồng (Bằng chữ: Chín trăm triệu đồng). Theo giấy nhận nợ lập ngày 04/10/2021 thì ngân hàng tiếp tục giải ngân cho bà T, ông A vay thêm số tiền 100.000.000 đồng. Tổng hạn mức được cấp tín dụng là 900.000.000 đồng (Bằng chữ: Chín trăm triệu đồng). Thời hạn cho vay 12 tháng đến ngày 04/10/2022 trả vốn gốc, kỳ trả lãi vào ngày 15 dương lịch 06 tháng/lần. Mục đích sử dụng: Bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp. Theo giấy nhận nợ lập ngày 18/4/2022 thì thời hạn cho vay đến ngày 18/4/2023 trả vốn gốc, lãi suất vẫn trả vào ngày 15 dương lịch 06 tháng/lần.

Bảo đảm tiền vay: Bà Phạm T và ông Từ A đã thế chấp Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 747630, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ CS02008 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 31/7/2020 cho ông Từ A, bà Phạm T tại thửa đất số 520, tờ bản đồ số 06 đất tọa lạc tại ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S theo Hợp đồng thế chấp tài sản số LD2009900344.2 lập ngày 07/9/2020 giữa Ngân hàng S và bà

Phạm T, ông Từ A đã được công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà Phạm T, ông Từ A đã vi phạm nghĩa vụ trả lãi và vốn cho ngân hàng kể từ ngày 29/4/2023. Ngân hàng cũng đã nhiều lần trao đổi, làm việc với khách hàng nhưng khách hàng mất khả năng thanh toán nên ngân hàng khởi kiện yêu cầu khách hàng trả nợ. Ngân hàng yêu cầu bà Phạm T, ông Từ A trả cho ngân hàng số tiền còn nợ đến ngày 16/6/2025 tổng cộng là 1.370.821.128 đồng trong đó vốn gốc là 900.000.000 đồng, lãi trong hạn là 58.643.288 đồng, lãi quá hạn 399.833.423 đồng, lãi phạt chậm trả là 12.344.417 đồng. Đồng thời phải trả lãi quá hạn đến thời điểm khách hàng trả hết nợ cho ngân hàng theo hợp đồng cho vay ngày 08/4/2020 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung ngày 07/9/2021.

Trường hợp bà Phạm T, ông Từ A không thực hiện trả nợ thì yêu cầu kê biên, phát mãi tài sản thế chấp gồm:

1/ Số tiền giá trị đất đã được Ủy ban nhân dân thị xã N thực hiện bồi thường khi thu hồi một phần diện tích đất thế chấp để làm đường tỉnh 938: 55.266.000 đồng.

2/ Các thửa đất số 269, 278 (trừ diện tích đã bị thu hồi), 280, 310, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S tại giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất số B 623442, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất 00033 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T, tỉnh S cấp ngày 22/01/1995 cho hộ ông Phạm H; Thửa đất số 273, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S tại Giấy chứng nhận QSD đất số Y 333545, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất 00260 do UBND huyện T, tỉnh S cấp ngày 01/10/2003 cho hộ ông H; Thửa đất số 1017, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S tại Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 653013, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD CH00988 do UBND thị xã N, tỉnh S cấp ngày 27/10/2015 cho bà Phạm T, ông Từ A; Thửa đất số 1015, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S tại Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 653011, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD CH00990 do UBND thị xã N, tỉnh S cấp ngày 27/10/2015 cho bà Phạm T, ông Từ A; Thửa đất số 520 (trừ diện tích đã bị thu hồi), tờ bản đồ số 06 đất tọa lạc tại ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S tại Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 747630, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD CS02008 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh S cấp ngày 31/7/2020 cho ông Từ A, bà Phạm T theo hợp đồng thế chấp tài sản số LD2009900344.1 lập ngày 08/4/2020; hợp đồng thế chấp tài sản số LD2009900344.2 lập ngày 08/4/2020; hợp đồng thế chấp tài sản số LD2009900344.2 ngày 07/9/2021 để cho Ngân hàng S thu hồi nợ.

Đối với các yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê S, bà Phạm D và ông Trần K thì ông không đồng ý về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của họ vì giấy chứng nhận QSD đất vợ chồng ông H đã thế chấp cho ngân hàng đảm bảo khoản vay thì vợ chồng ông H không được chuyển nhượng QSD đất cho người thứ ba.

2/ *Quá trình tố tụng bị đơn bà Phạm T và ông Từ A trình bày tại biên bản lấy lời khai lập ngày 19/6/2024 như sau:* Ông bà thống nhất thừa nhận còn nợ vốn gốc của Ngân hàng S (gọi tắt là ngân hàng S) số tiền vốn 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) và vi phạm lãi như ngân hàng tính. Tuy nhiên, hiện nay ông bà đang vướng nợ chưa có khả năng thanh toán toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng ngay. Các thửa đất thế chấp thì hiện nay ông bà chỉ canh tác, quản lý, sử dụng một thửa đất số 1017 trên đất có căn nhà do ông bà xây dựng khoảng 05-06 năm nay, đang sống chung với con gái Từ M, sinh năm 2008. Còn các thửa đất thế chấp còn lại thì đều do người khác đang quản lý sử dụng, cụ thể thửa đất số 273 hiện nay do vợ chồng ông Trần K và bà Phạm K1 cùng ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S canh tác làm ruộng do ba của bà T là ông H đứng sang bằng giấy tay, sang 01 công tầm cây với giá 75.000.000 đồng; Thửa đất số 1015 hiện nay do ông Phạm Q canh tác đất ruộng; Thửa đất số 520 hiện nay cũng do ông Q canh tác đất ruộng có bị nhà nước thu hồi một phần thửa đất để làm lộ (mẹ bà Tuyên tên Nguyễn U nhận tiền bồi thường), lý do ông Q canh tác đất là do ông bà sang lại cho Ba (ông H) để Ba bà T (ông H) sang đất cho vợ chồng ông K, vợ chồng ông S. Khi ông H sang đất cho ông K và ông S xong đem tiền về đưa lại cho vợ chồng ông bà; Thửa đất số 269 hiện nay do vợ chồng ông Lê S và bà Phạm D cùng ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S canh tác làm ruộng do anh trai bà T ông Phạm V, sinh năm 1975 ngụ cùng ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê S hai công với giá không rõ và do ba của bà T là ông H sang cho vợ chồng ông Lê S số đất 03 công tầm cây, giá 01 công tầm cây là 75.000.000 đồng, sang bằng giấy tay. Khi sang cho ông S là sau khi ông bà thế chấp cho ngân hàng, khi sang đất thì ông bà cũng không có báo cho ngân hàng biết. Thửa đất số 278, 280 hiện nay do ông Phạm Q canh tác đất làm ruộng và nuôi cá, trồng bông súng do ông Q là con út sống cùng với mẹ của bà T. Thửa đất số 310 trên đất có căn nhà của cha mẹ bà T là căn nhà của ông Phạm H (đã chết ngày 22/02/2023) và bà Nguyễn U, căn nhà hiện nay do bà U sống cùng với ông Q, nhà tường dày 10, cột bên tông cốt thép, mái lợp tol, nhà xây dựng khoảng mười mấy năm.

3/ *Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê S, bà Phạm D yêu cầu độc lập theo đơn yêu cầu độc lập ngày 25/7/2024 và tại phiên tòa trình bày nội dung như sau:*

Nguyên vào ngày 28/12/2020 thì vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng phần đất của vợ chồng ông Phạm V và bà Trần V1, phần đất có diện tích là 06 công tầm cây, đất tọa lạc ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S với giá 330.000.000 đồng, một công tầm cây giá 55.000.000 đồng, việc chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay “Tờ sang nhượng đất” và hai bên có ký tên vào. Ông bà đã giao đủ tiền và đã nhận đất canh tác đến nay nhưng hiện nay ông bà chỉ mới làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất được 05 công tầm cây, hiện nay đang đợi kết quả; còn lại 01 công tầm cây vẫn chưa làm do nguồn gốc là đất của vợ chồng ông Phạm H và bà Nguyễn U tặng cho vợ chồng ông V, bà V1, vợ chồng ông V vẫn chưa làm thủ tục sang tên nên vẫn còn đứng tên ông Phạm H tại thửa

đất số 269 đang thế chấp cho ngân hàng S, sau khi sang đất thì ông bà có yêu cầu vợ chồng ông V nhưng ông V cứ hứa hẹn nhiều lần.

Nguyên vào ngày 26/4/2021 thì vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng phần đất của vợ chồng Phạm H và bà Nguyễn U phần đất 03 công tầm cây tại thửa đất số 269, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S với giá là 210.000.000 đồng, giá một công tầm cây là 70.000.000 đồng, việc chuyển nhượng giữa hai bên có làm giấy tay “Tờ thỏa thuận” hai bên có ký tên vào và có con trai ông H là Phạm Q chứng kiến. Ngày 25/4/2021 hai bên đo đạc thực tế là 03 công trên một góc tư, dư tính thực tế quy ra tiền là 231.000.000 đồng, ông bà đã giao tiền sang đất cho vợ chồng ông H, bà U là 221.000.000 đồng, còn để lại 10.000.000 đồng đến khi làm bằng khoán thì giao thêm cho đủ.

Do hiện nay vợ chồng ông H, bà U đã thế chấp giấy chứng nhận QSD đất cho ngân hàng S để đảm bảo khoản vay cho vợ chồng ông Từ A và bà Phạm T nên ông bà yêu cầu độc lập để yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm giải quyết như sau:

- Vợ chồng ông S, bà D yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 28/12/2020 giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông Phạm V, bà Trần V1 phần đất có diện tích là 01 công tầm cây, thửa đất số 269, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S. Trường hợp nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 28/12/2020 giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông Phạm V, bà Trần V1 bị vô hiệu theo quy định của pháp luật thì ông S và bà D yêu cầu vợ chồng ông Phạm V, bà Trần V1 trả lại cho ông bà số tiền sang đất là 55.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường thiệt hại và ông bà sẽ giao trả lại cho vợ chồng ông Phạm V, bà Trần V1 phần đất 01 công tầm cây, thửa đất số 269, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S.

- Vợ chồng ông S yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 26/04/2021 giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông Phạm H và bà Nguyễn U phần đất có diện tích là 03 công tầm cây, thửa đất số 269, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S. Hiện nay do ông H đã chết, trường hợp nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 26/4/2021 giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông Phạm H và bà Nguyễn U bị vô hiệu theo quy định của pháp luật thì ông S và bà D yêu cầu bà Nguyễn U cùng các con chung giữa ông H và bà U cùng liên đới chịu trách nhiệm trả lại cho ông bà số tiền sang đất đã nhận là 221.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường thiệt hại và ông bà sẽ giao trả lại cho bà Nguyễn U cùng các con chung giữa ông H và bà U phần đất 03 công hơn một góc tư tầm cây, thửa đất số 269, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S.

4/ Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần K yêu cầu độc lập theo đơn yêu cầu độc lập ngày 05/8/2024 và tại phiên tòa trình bày nội dung như sau:

Ngày 05/5/2021 ông Phạm H và bà Nguyễn U có ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất để chuyển nhượng cho ông diện tích hai công tầm lớn với giá

120.000.000 đồng, ông đã giao đủ tiền cho ông H và bà U, ông H và bà U cũng đã giao đất cho vợ chồng ông canh tác đến nay. Khi sang đất thì lúc đầu ông H hứa trong vòng hai tháng giao bằng khoán cho ông làm QSD đất, sau đó mới phát hiện bằng khoán của ông H đã nằm trong ngân hàng thế chấp rồi. Hai bên có làm giấy sang đất viết tay sau đó có lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đánh máy nhưng chỉ có vợ chồng ông và vợ chồng ông H, bà U ký tên. Rồi hôm sau ông Phạm Q có đi ngang nhà vợ chồng ông nên mới kêu ông Q vô ký tên vào hợp đồng sang đất.

Do hiện nay vợ chồng ông H, bà U đã thế chấp giấy chứng nhận QSD đất cho ngân hàng S để đảm bảo khoản vay cho vợ chồng ông Từ A và bà Phạm T nên ông yêu cầu độc lập để yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm giải quyết như sau:

Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/5/2021 giữa ông với vợ chồng ông Phạm H và bà Nguyễn U phần đất 02 công tằm lớn có diện tích là 2.600m² tại thửa đất số 273, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 333545, sổ vào sổ 00260 do UBND huyện T cấp ngày 01/01/2003. Trường hợp không công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được thì buộc bà Nguyễn U cùng các con chung giữa ông H và bà U cùng liên đới chịu trách nhiệm trả lại cho ông số tiền sang đất đã nhận là 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng), ông không yêu cầu bồi thường thiệt hại, vợ chồng ông sẽ trả lại bà Nguyễn U cùng các con chung giữa ông H và bà U phần đất đã sang là 2.600m² tại thửa đất số 273, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S.

Đối với phần đất dôi dư so với phần đất sang của ông H có diện tích 1.271,4m² thì ông đã sang lại của ông S1 ngụ ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S, đã lâu, sang đất không đủ diện tích tách thửa nên không có làm giấy chứng nhận QSD đất, với phần đất này cũng nằm trong thửa đất số 273 đã cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Phạm H. Phần đất này ông đồng ý giao lại cho ngân hàng phát mãi, khi nào ngân hàng phát mãi thì ông sẽ mua lại phần đất này.

5/ Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm H là ông Phạm Q trình bày:

Việc cha mẹ ông có ký các hợp đồng ủy quyền thế chấp QSD đất lập ngày 08/4/2020 đảm bảo cho vợ chồng bà Phạm T và ông Từ A vay vốn tại ngân hàng S phòng giao dịch N không phải là chữ ký, chữ viết của ông trong hợp đồng ủy quyền và ông xác định chữ ký của ông Phạm Q, bà Phạm X cũng không đúng. Hộ gia đình của ông còn một người anh là ông Phạm V nữa mới đủ thành viên hộ. Việc bà T, ông A thế chấp vay tiền thì anh em trong gia đình không ai biết. Bà T có vay tiền không còn khả năng thanh toán nợ thì ngân hàng kê biên, phát mãi đất của bà T, còn các phần đất cấp hộ ông H thì không đồng ý xử lý. Ông yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền lập ngày 08/4/2020 giữa các anh em ông ủy quyền cho cha mẹ ông vì hợp đồng không hợp lệ đồng thời hủy hợp đồng thế chấp số LD2009900344.1 lập ngày 08/4/2020 do ủy quyền sai. Tuy nhiên, do

ông không nắm được quy định nên không làm đơn yêu cầu độc lập theo đúng hướng dẫn. Giấy chứng nhận QSD đất cấp cho hộ ông Phạm H có nguồn gốc các thửa đất gồm một phần là được ông bà cho lại, một phần do cha mẹ của ông chuyển nhượng của người khác nhưng ông cũng không biết cụ thể các phần đất nào sang, đất nào được ông bà cho do từ nhỏ đến lớn đi học rồi ra đi làm, cũng không biết rành.

Riêng về việc Ba ông là ông Phạm H sang đất cho ông Trần K và ông Lê S thì lúc đầu thỏa thuận sang đất như thế nào ông không biết, cũng như không biết giá sang đất, diện tích đất sang là bao nhiêu, sau này mới kêu ông ký tên vào các hợp đồng sang đất giữa các bên do ông sống chung với Ba Mẹ ông. Đối với việc Ba Mẹ ông có sang đất cho vợ chồng ông Trần K và vợ chồng ông Lê S thì sau khi lấy giấy chứng nhận QSD đất trong ngân hàng ra thì ông cũng thống nhất chuyển tên QSD đất cho ông K và ông S. Còn anh của ông tên Phạm V có sang đất cho ông Lê S hay không thì ông không biết rõ.

6/ Tại phiên tòa, vị Kiểm sát viên Kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đúng trình tự thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đúng thành phần, thực hiện đầy đủ các thủ tục, trình tự khi xét xử vụ án. Các đương sự có mặt đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không rõ lý do là chưa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Kiểm sát viên phát biểu về tính có căn cứ và hợp pháp của yêu cầu khởi kiện, các yêu cầu độc lập đề nghị Hội đồng xét xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng S, buộc bà Phạm T và ông Từ A cùng có trách nhiệm trả cho ngân hàng số tiền nợ tính tổng cộng là 1.370.821.128 đồng trong đó vốn gốc là 900.000.000 đồng, lãi trong hạn là 58.643.288 đồng, lãi quá hạn 399.833.423 đồng, lãi phạt chậm trả là 12.344.417 đồng. Đồng thời phải trả lãi quá hạn đến thời điểm khách hàng trả hết nợ cho ngân hàng theo hợp đồng cho vay ngày 08/4/2020 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay số 01 ký ngày 07/9/2020. Trường hợp bà Phạm T và ông Từ A không thực hiện trả nợ cho ngân hàng thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp như Ngân hàng đã yêu cầu tại phiên tòa.

2/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê S và bà Phạm D về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông Lê S và bà Phạm D và vợ chồng ông Phạm H, bà Nguyễn U; vợ chồng ông Lê S và bà Phạm D và vợ chồng ông Phạm V, bà Trần V1.

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông Lê S và bà Phạm D với vợ chồng bà Nguyễn U là vô hiệu. Buộc ông Lê S và bà Phạm D hoàn trả lại cho bà Nguyễn U cùng các con của ông H và bà U gồm ông Phạm V, ông Phạm B, ông Phạm T, bà Phạm X, bà Phạm T phần đất đã sang diện tích

03 công hơn một gốc tư tầm cây thuộc một phần thửa đất số 269, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S; Buộc bà Nguyễn U cùng các con của ông H và bà U gồm ông Phạm V, ông Phạm B, ông Phạm Q, bà Phạm X, bà Phạm T có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Lê S và bà Phạm D số tiền sang đất là 221.000.000 đồng.

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông Lê S và bà Phạm D với vợ chồng ông Phạm V, bà Trần V1 là vô hiệu. Buộc ông Lê S và bà Phạm D hoàn trả lại vợ chồng ông Phạm V, bà Trần V1 phần đất đã sang diện tích 01 công tầm cây thuộc một phần thửa đất số 269, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S; Buộc vợ chồng ông Phạm V, bà Trần V1 có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Lê S và bà Phạm D số tiền sang đất là 55.000.000 đồng.

3/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần K về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Trần K và vợ chồng ông Phạm H, bà Nguyễn U.

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Trần K và vợ chồng ông Phạm H, bà Nguyễn U là vô hiệu. Buộc vợ chồng ông Trần K và bà Phạm K1 hoàn trả lại cho bà Nguyễn U cùng các con của ông H và bà U gồm ông Phạm V, ông Phạm B, ông Phạm Q, bà Phạm X, bà Phạm T phần đất đã sang diện tích 02 công tầm cây (diện tích 2.600m²) thuộc một phần thửa đất số 273, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S; Buộc bà Nguyễn U cùng các con của ông H và bà U gồm ông Phạm V, ông Phạm B, ông Phạm Q, bà Phạm X, bà Phạm T có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho vợ chồng ông Trần K và bà Phạm K1 số tiền sang đất là 120.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Các bị đơn ông Từ A, bà Phạm T; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm H là bà Nguyễn U, ông Phạm V, ông Phạm B, bà Phạm X; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Trần V1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không rõ lý do; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm D và bà Phạm K1 vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt các đương sự vừa nêu.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng S về việc yêu cầu ông Từ A, bà Phạm T trả nợ vay thấy rằng: Theo Hợp đồng cho vay số LD2009900344 lập ngày 08/4/2020 và các giấy nhận nợ lập ngày 08/4/2020, ngày 04/10/2021; ngày 18/4/2022 thể hiện ông A và bà T có vay của Ngân hàng S số tiền vay: 900.000.000 đồng (Bằng chữ: Chín trăm triệu đồng). Lãi suất

được thỏa thuận theo từng giấy nhận nợ, theo giấy nhận nợ cuối cùng lập ngày 18/4/2022 thỏa thuận lãi suất 03 tháng đầu tiên 10%/năm, lãi suất tại thời điểm bắt đầu từ tháng 04 kể từ ngày ký giấy nhận nợ này, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay sẽ được điều chỉnh theo thỏa thuận. Thời hạn vay: 12 tháng, kỳ trả nợ gốc ngày 18/4/2023, kỳ trả lãi vào ngày 15 dương lịch 06 tháng/lần. Mục đích sử dụng: Bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp. Khi đến kỳ hạn thanh toán lãi cũng như đến hạn thanh toán vốn gốc thì ông A và bà T đã không thanh toán nợ cho ngân hàng, dẫn đến nợ quá hạn. Ông A và bà T cũng đã thừa nhận còn nợ vốn gốc của ngân hàng số tiền là 900.000.000 đồng (Bằng chữ: Chín trăm triệu đồng) và lãi như đúng như ngân hàng đã tính, hiện nay mất khả năng thanh toán một lần cho ngân hàng. Khoản vay đã quá hạn từ ngày 29/4/2023 đến nay, ngân hàng đã nhiều lần làm việc trao đổi với ông A, bà T nhưng đã mất khả năng thanh toán. Vì vậy, ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông A, bà T yêu cầu trả nợ cho ngân hàng là hoàn toàn có căn cứ theo quy định tại các Điều 463, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 91, Điều 95 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi, bổ sung, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Cần buộc ông A và bà T trả cho ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày 16/6/2025 tổng cộng là 1.370.821.128 đồng trong đó vốn gốc là 900.000.000 đồng, lãi trong hạn là 58.643.288 đồng, lãi quá hạn 399.833.423 đồng, lãi phạt chậm trả là 12.344.417 đồng. Đồng thời kể từ ngày 17/6/2025 ông A, bà T còn tiếp tục phải trả lãi quá hạn cho ngân hàng S đến thời điểm ông A, bà T trả hết nợ cho ngân hàng theo hợp đồng cho vay ký ngày 08/4/2020 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay ký ngày 07/9/2020.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng S về việc yêu cầu xử lý toàn bộ tài sản thế chấp ông Phạm H, bà Nguyễn U, ông Từ A, bà Phạm T đã ký tại các hợp đồng thế chấp tài sản với ngân hàng S và yêu cầu buộc số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng khi thu hồi làm đường tỉnh 938 ngang các thửa đất thế chấp cho ngân hàng số tiền 55.266.000 đồng làm số tiền bảo đảm thế chấp. Xét thấy:

[3.1] Để đảm bảo các khoản vay nêu trên của ông A, bà T thì bà T và ông A đã dùng tài sản của mình là Thửa đất số 1017, tờ bản đồ số 06, diện tích 273,6m² đất tọa lạc tại ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S tại Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 653013, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD CH00988 do UBND thị xã N, tỉnh S cấp ngày 27/10/2015 cho bà Phạm T, ông Từ A; Thửa đất số 1015, tờ bản đồ số 06, diện tích 4.004m² đất tọa lạc tại ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S tại Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 653011, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD CH00990 do UBND thị xã N, tỉnh S cấp ngày 27/10/2015 cho bà Phạm T, ông Từ A theo hợp đồng thế chấp tài sản số LD2009900344.2 lập ngày 08/4/2020 giữa ngân hàng S và ông A, bà T. Việc thế chấp các bên cũng đã thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã N vào ngày 08/4/2020. Do đó, Ngân hàng S yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số LD2009900344.2 lập ngày 08/4/2020 để đảm bảo thu hồi khoản nợ trong trường hợp bà T và ông A không thực hiện trả nợ cho ngân hàng là phù hợp với Điều 299 của Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 2

Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi, bổ sung nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.2] Để đảm bảo các khoản vay nêu trên của ông A, bà T thì bà T và ông A đã dùng tài sản của mình là Thửa đất số 520, tờ bản đồ số 06, diện tích 4.094,4m² đất tọa lạc tại ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S tại Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 747630, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD CS02008 do UBND thị xã N, tỉnh S cấp ngày 31/7/2020 cho bà Phạm T, ông Từ A theo thể chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số LD2009900344.2 lập ngày 07/9/2020. Việc thế chấp các bên cũng đã thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã N vào ngày 07/9/2020. Do đó, Ngân hàng S yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số LD2009900344.2 lập ngày 07/9/2020 để đảm bảo thu hồi khoản nợ trong trường hợp bà T và ông A không thực hiện trả nợ cho ngân hàng là phù hợp với Điều 299 của Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi, bổ sung nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.3] Để đảm bảo các khoản vay nêu trên của ông A, bà T thì ông Phạm H và bà Nguyễn U đã ký hợp đồng thế chấp tài sản số LD2009900344.1 lập ngày 08/4/2020 với ngân hàng S được chứng thực tại UBND xã T, thị xã N, tỉnh S kèm theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 08/4/2020 cũng được chứng thực tại UBND xã T, thị xã N, tỉnh S. Nội dung: Thế chấp quyền sử dụng các thửa đất số 269 (diện tích 5.300m²), 278 (diện tích 8.700m²), 280 (diện tích 2.000m²), 310 (diện tích 2.400m²), tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S tại giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất số B 623442, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất 00033 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T, tỉnh S cấp ngày 22/01/1995 cho hộ ông H; Thửa đất số 273, tờ bản đồ số 06, diện tích 3.500m² đất tọa lạc tại ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S tại Giấy chứng nhận QSD đất số Y 333545, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất 00260 do UBND huyện T, tỉnh S cấp ngày 01/10/2003 cho hộ ông Phạm H. Việc thế chấp các bên cũng đã thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã N vào ngày 08/4/2020. Do đó, Ngân hàng S yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số LD2009900344.1 lập ngày 08/4/2020 để đảm bảo thu hồi khoản nợ trong trường hợp bà T và ông A không thực hiện trả nợ cho ngân hàng là phù hợp với Điều 299 của Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi, bổ sung nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.4] Xét yêu cầu về kê biên, phát mãi số tiền bồi thường giá trị đất khi thu hồi một phần đất nằm trong đất thế chấp thuộc một phần thửa đất số 278 và một phần thửa đất số 520: Nhận thấy theo các hợp đồng thế chấp tài sản phân tích nêu trên thì các bị đơn ông A, bà T cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H, bà U đã dùng toàn bộ tài sản của mình thế chấp đảm bảo khoản vay trong đó có thửa đất số 278, thửa đất số 520. Khi Nhà nước thu hồi đất làm đường tỉnh 938 có bồi thường về giá trị QSD đất thuộc một phần thửa đất số 278 và một phần thửa đất số 520 cho bà Nguyễn U là 55.266.000 đồng (bà U đã

nhận tiền bồi thường vào ngày 01/3/2024) nên phần đất dùng để thế chấp được chuyển hóa thành số tiền bồi thường về đất, số tiền bồi thường khi thu hồi đất làm đường tỉnh 938 cũng chuyển hóa thành nghĩa vụ thế chấp trong các hợp đồng thế chấp tài sản đã thỏa thuận nêu trên. Cho nên yêu cầu này của ngân hàng S được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.5] Trường hợp Ngân hàng S có yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp thì buộc những người đang quản lý, sử dụng các thửa đất thế chấp nêu trên phải giao cho cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo quy định.

[3.6] Xét ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông về việc yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền và hợp đồng thế chấp tài sản lập cùng ngày 08.4.2020 do ông, ông Phạm B, bà Phạm X không có ký tên vào hợp đồng ủy quyền, hợp đồng ủy quyền không đúng quy định dẫn đến hợp đồng thế chấp QSD đất không đúng quy định. Tòa án đã thực hiện Thông báo hướng dẫn cho ông làm đơn yêu cầu độc lập theo đúng quy định nhưng quá trình tố tụng ông đã không thực hiện quyền yêu cầu độc lập của ông theo quy định nên Tòa án không có cơ sở để xem xét yêu cầu của ông.

[4] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần K về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 05/5/2021 giữa ông Trần K và ông Phạm H, bà Nguyễn U đối với phần đất 02 công tằm cây (diện tích 2.600m²) thuộc thửa đất số 273, tọa lạc ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S. Nhận thấy, ngày 05/5/2021 vợ chồng ông K, bà K1 có chuyển nhượng của vợ chồng ông H, bà U phần đất 02 công tằm cây, với giá 120.000.000 đồng, các bên có lập giấy sang đất viết tay. Hai bên đã giao đất và giao tiền xong kể từ ngày làm giấy tay 05/5/2021. Tuy nhiên, tại thời điểm sang đất thì giấy chứng nhận QSD đất thửa số 273 ông H đã thế chấp tại Ngân hàng S để đảm bảo khoản vay cho bà T và ông A; ngoài ra các bên chỉ làm giấy tay không có công chứng, chứng thực theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai 2013; Hợp đồng về chuyển nhượng QSD đất không phù hợp các Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, việc chuyển nhượng QSD đất giữa ông K và vợ chồng ông H, bà U là vô hiệu kể từ thời điểm xác lập. Căn cứ vào Điều 131 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định “*Giao dịch dân sự không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận....*”. Như vậy, vợ chồng ông K phải hoàn trả cho bà U cùng các con của ông H và bà U phần đất đã sang là 02 công tằm cây (diện tích 2.600m²) thuộc thửa đất số 273, tọa lạc ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S, buộc bà U cùng các con của bà U hoàn trả cho ông K số tiền sang đất là 120.000.000 đồng.

[5] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê S và bà Phạm D yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông S và vợ chồng ông H, bà U lập ngày 26/4/2021 đối với diện tích đất hơn 03 công một góc tư tằm cây, diện tích đo đạc thực tế là 4.342,3m² thuộc thửa

đất số 269, tọa lạc ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S. Nhận thấy, ngày 26/4/2021 vợ chồng ông S, bà D có chuyển nhượng của vợ chồng ông H, bà U phần đất hơn 03 công một góc tư tầm cây, với giá 231.000.000 đồng, các bên có lập giấy sang đất viết tay. Hai bên vợ chồng ông H, bà U đã giao đất cho vợ chồng ông S và vợ chồng ông S, bà D đã giao tiền cho ông H là 221.000.000 đồng kể từ ngày làm giấy tay 26/4/2021. Tuy nhiên, tại thời điểm sang đất thì giấy chứng nhận QSD đất thửa số 269, ông Tài đã thế chấp tại Ngân hàng S để đảm bảo khoản vay cho bà T và ông A; ngoài ra các bên chỉ làm giấy tay không có công chứng, chứng thực theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai 2013; Hợp đồng về chuyển nhượng QSD đất không phù hợp các Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, việc chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông S, bà D và vợ chồng ông H là vô hiệu kể từ thời điểm xác lập. Căn cứ vào Điều 131 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định “*Giao dịch dân sự không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận....*”. Như vậy, buộc vợ chồng ông S, bà D hoàn trả cho bà U cùng các con của bà U phần đất đã sang là 03 công một góc tư tầm cây diện tích đo đạc thực tế là 4.342,3m², buộc bà U cùng các con của bà U hoàn trả cho ông S, bà D số tiền sang đất là 221.000.000 đồng.

[6] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê S và bà Phạm D yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông S và vợ chồng ông Phạm V, bà Trần V1 lập ngày 28/12/2020 đối với diện tích đất hơn 01 công một tầm cây, diện tích đo đạc thực tế là 1.300,4m² thuộc thửa đất số 269, tọa lạc ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S. Khi sang 01 công tầm cây với giá là 55.000.000 đồng. Hai bên cũng chỉ làm giấy tay sang đất không có công chứng, chứng thực theo quy định, thửa đất số 269 hiện nay do ông Phạm H đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, vợ chồng ông Phạm V chưa được đứng tên giấy chứng nhận QSD đất thửa đất số 269. Giấy chứng nhận QSD đất đang thế chấp ngân hàng đảm bảo khoản vay, nên căn cứ quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai 2013; khoản 1 Điều 45 của Luật đất đai năm 2024; Hợp đồng về chuyển nhượng QSD đất không phù hợp các Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông S và vợ chồng ông V là vô hiệu. Căn cứ vào Điều 131 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định “*Giao dịch dân sự không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận....*”. Như vậy, buộc vợ chồng ông S, bà D hoàn trả cho bà U cùng các con của bà U phần đất đã sang là 01 công tầm cây, diện tích đo đạc thực tế là 1.300,4m²; buộc bà U cùng các con của bà U hoàn trả cho ông S, bà D số tiền sang đất là 55.000.000 đồng.

[4] Về chi phí thẩm định tài sản: 30.111.583 đồng (Ba mươi triệu, một trăm mười một nghìn, năm trăm tám mươi ba đồng). Căn cứ Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn ông Từ A và bà Phạm T cùng liên đới phải chịu chi phí thẩm định, đo đạc là 4.111.583 đồng (Bốn triệu, một trăm mười một nghìn, năm trăm tám mươi ba đồng). Số tiền này Ngân hàng S và ông Lê S đã tạm ứng trước nên buộc ông Từ A và bà Phạm T cùng liên đới phải hoàn trả cho Ngân hàng S số tiền 1.111.583 đồng (Một triệu, một trăm mười một nghìn, năm trăm tám mươi ba đồng) và trả cho ông Lê S, bà Phạm D số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê S và bà Phạm D cùng liên đới phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá số tiền 14.000.000 đồng (Mười bốn triệu đồng). Do ông Lê S và bà Phạm D đã đóng tạm ứng số tiền 17.000.000 đồng (Mười bảy triệu đồng) nên được ông Từ A và bà Phạm T cùng liên đới hoàn trả cho ông bà số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần K phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá số tiền 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng), ông Trần K đã thực hiện xong.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn Ngân hàng S được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 23.100.000 đồng (Hai mươi ba triệu, một trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002635 ngày 03/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N, tỉnh S.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn ông Từ A và bà Phạm T phải chịu án phí số tiền là 53.124.634 đồng (Năm mươi bốn triệu, một trăm hai mươi bốn nghìn, sáu trăm ba mươi bốn đồng) theo khoản 2 của Điều 26 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

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê S và bà Phạm D phải chịu án phí không có giá ngạch nhưng ông Lê S và bà Phạm D có đơn xin miễn án phí nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 14 và khoản 6 Điều 15 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, miễn án phí cho ông Lê S và bà Phạm D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần K phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo quy định tại điểm a khoản 3 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 và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005290 ngày 07/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N, tỉnh S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm V và bà Trần V1 phải chịu án phí đối với nghĩa vụ phải thực hiện với ông Lê S và bà Phạm D theo quy định tại điểm b khoản 3 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, số tiền án phí phải chịu là 2.750.000 đồng (Hai triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Bà Nguyễn U cùng các con của ông H và bà U gồm ông Phạm V, ông Phạm B, ông Phạm Q, bà Phạm X, bà Phạm T cùng liên đới phải chịu số tiền án phí đối với số tiền hoàn trả lại cho của ông Lê S và bà Phạm D theo quy định tại điểm b khoản 3 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, số tiền án phí phải chịu là 11.050.000 đồng (Mười một triệu, không trăm lẻ năm mươi nghìn đồng).

Bà Nguyễn U cùng các con của ông H và bà U gồm ông Phạm V, ông Phạm B, ông Phạm Q, bà Phạm X, bà Phạm T cùng liên đới phải chịu số tiền án phí đối với số tiền hoàn trả lại cho của ông Trần K theo quy định tại điểm b khoản 3 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, số tiền án phí phải chịu là 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng).

[7] Đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm về hướng giải quyết vụ án nêu trong phần nội dung vụ án là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 228, Điều 266; Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi, bổ sung;

- Áp dụng các Điều 131, 463, 466, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015

- Áp dụng các Điều 167, 168 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 45 của Luật Đất đai năm 2024;

- Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 14 và khoản 6 Điều 15, khoản 2 Điều 26, các điểm a, b khoản 3 Điều 27 của 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 của Ngân hàng S khởi kiện ông Từ A và bà Phạm T về hợp đồng tín dụng.

2/ Buộc ông Từ A và bà Phạm T trả cho Ngân hàng S số tiền còn nợ tính đến ngày 16/6/2025 tổng cộng là 1.370.821.128 đồng (Một tỷ, ba trăm bảy mươi triệu, tám trăm hai mươi một nghìn, một trăm hai mươi tám đồng) trong đó vốn

gốc là 900.000.000 đồng, lãi trong hạn là 58.643.288 đồng, lãi quá hạn 399.833.423 đồng, lãi phạt chậm trả là 12.344.417 đồng. Kể từ ngày 17/6/2025 ông Từ A và bà Phạm T còn tiếp tục phải trả lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng cho vay ký ngày 08/4/2020 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay ký ngày 07/9/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp có thỏa thuận điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng thì lãi suất ông Từ A và bà Phạm T phải tiếp tục thanh toán theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng S.

3/ Xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp ông Từ A và bà Phạm T không thực hiện trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho ngân hàng S thì ngân hàng S được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp gồm:

3.1/ Số tiền giá trị đất đã được Ủy ban nhân dân thị xã N thực hiện bồi thường khi thu hồi một phần diện tích các thửa đất số 278, 520 để làm đường tỉnh 938 là 55.266.000 đồng (Năm mươi lăm triệu, hai trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

3.2/ Các thửa đất số 269 diện tích 5.300m², 278 diện tích 8.700m² (trừ diện tích đất bị thu hồi là 474,8m²), 280 diện tích 2.000m², 310 diện tích 2.400m²; Trên thửa đất số 310 có căn nhà của vợ chồng ông Phạm H và bà Nguyễn U được xây dựng khoảng 20 năm kết cấu cột bê tông cốt thép, tường dày 10, nền lát gạch men; trên đất còn có công trình xây dựng khác do vợ chồng ông Tài, bà Ương xây dựng, cùng tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S tại giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất số B 623442, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất 00033 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T, tỉnh S cấp ngày 22/01/1995 cho hộ ông Phạm H; Thửa đất số 273, tờ bản đồ số 06, diện tích 3.500m² đất tọa lạc tại ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S tại Giấy chứng nhận QSD đất số Y 333545, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất 00260 do UBND huyện T, tỉnh S cấp ngày 01/10/2003 cho hộ ông Phạm H theo hợp đồng thế chấp tài sản số LD2009900344.2 lập ngày 08/4/2020; Thửa đất số 1017 diện tích 273,6m²; Trên thửa đất số 1017 có căn nhà của vợ chồng ông Từ A và bà Phạm T được xây dựng khoảng 06 năm, kết cấu cột bê tông cốt thép, tường dày 10, nền lát gạch men, trần lót la phong, mái lợp tol, chiều ngang 8,7m, chiều dài 20,5m; tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S tại Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 653013, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD CH00988 do UBND thị xã N, tỉnh S cấp ngày 27/10/2015 cho bà Phạm T, ông Từ A theo hợp đồng thế chấp tài sản số LD2009900344.1 lập ngày 08/4/2020; Thửa đất số 1015, diện tích 4.004m² tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S tại Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 653011, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD CH00990 do UBND thị xã N, tỉnh S cấp ngày 27/10/2015 cho bà Phạm T, ông Từ A theo hợp đồng thế chấp tài sản số LD2009900344.1 lập ngày 08/4/2020; Thửa đất số 520, tờ bản đồ số 06, diện tích 4.094,4m² đất tọa lạc tại ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S tại Giấy chứng nhận QSD

đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 747630, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD CS02008 do UBND thị xã N, tỉnh S cấp ngày 31/7/2020 cho bà Phạm T, ông Từ A theo hợp đồng thế chấp tài sản số LD2009900344.2 lập ngày 07/9/2020 để cho Ngân hàng S thu hồi nợ.

4/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê S và bà Phạm D về việc xin công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê S và bà Phạm D và ông Phạm H, bà Nguyễn U lập ngày 26/4/2021.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê S và bà Phạm D và ông Phạm H, bà Nguyễn U lập ngày 26/4/2021 là vô hiệu.

Buộc ông Lê S và bà Phạm D hoàn trả cho bà Nguyễn U cùng các con của ông H và bà U gồm ông Phạm V, ông Phạm B, ông Phạm Q, bà Phạm X, bà Phạm T phần đất đã sang là hơn 03 công một góc tư tầm cây tại thửa đất số 269 (559), tờ bản đồ số 06, diện tích 4.342,3m² đất tọa lạc tại ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S. Phần đất có tứ cận và số đo như sau:

Hướng Đông giáp thửa đất số 999, có số đo: 148,72m (44,85m + 94,94m + 8,93m)

Hướng Tây giáp thửa đất số 514, có số đo: 147,91m (8,47m + 94,59m + 44,85m)

Hướng Nam giáp bờ kênh của Kênh Thủy lợi, có số đo: 29,7m

Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 269 (559), có số đo: 28,86m

*Kèm theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của
Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã N*

Buộc bà Nguyễn U cùng các con của ông H và bà U gồm ông Phạm V, ông Phạm B, ông Phạm Q, bà Phạm X, bà Phạm T cùng có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Lê S và bà Phạm D số tiền sang đất là 221.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi một triệu đồng).

5/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê S và bà Phạm D về việc xin công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê S, bà Phạm D và ông Phạm V, bà Trần V1 lập ngày 28/12/2020.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê S, bà Phạm D và ông Phạm V, bà Trần V1 lập ngày 28/12/2020 là vô hiệu.

Buộc ông Lê S và bà Phạm D hoàn trả cho ông Phạm V, bà Trần V1 phần đất đã sang là 01 công tầm cây tại thửa đất số 269 (559), tờ bản đồ số 06, diện tích 1.300,4m² đất tọa lạc tại ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S. Phần đất có tứ cận và số đo như sau:

Hướng Đông giáp thửa đất số 451 và thửa số 999, có số đo: 45,25m (41,41m + 3,84m)

Hướng Tây giáp thửa đất số 514, có số đo: 45,25m

Hướng Nam giáp phần còn lại của thửa đất số 269 (559), có số đo: 28,86m

Hướng Bắc thửa đất số 432, có số đo: 28,61m

*Kèm theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của
Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã N*

Buộc ông Phạm V và bà Trần V1 cùng có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Lê S và bà Phạm D số tiền sang đất là 55.000.000 đồng (Năm mươi lăm triệu đồng).

6/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần K về việc xin công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần K và ông Phạm H, bà Nguyễn U lập ngày 05/5/2021.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần K và ông Phạm H, bà Nguyễn U lập ngày 05/5/2021 là vô hiệu.

Buộc ông Trần K và bà Phạm K1 hoàn trả cho bà Nguyễn U cùng các con của ông H và bà U gồm ông Phạm V, ông Phạm B, ông Phạm Q, bà Phạm X, bà Phạm T phần đất đã sang là 02 công tâm cây tại thửa đất số 273, tờ bản đồ số 06, diện tích 2.600m², đất tọa lạc tại ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh S. Phần đất có tứ cận và số đo như sau:

Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa đất số 273 (430), có số đo: 106,94m

Hướng Tây giáp thửa đất số 353, có số đo: 105,51m (42,97m + 55,43m + 7,11m)

Hướng Nam giáp thửa đất số 513, có số đo: 24,79m

Hướng Bắc bờ kênh của Kênh Thủy Lợi, có số đo: 27,52m (19,08m + 5,78m + 2,66m).

*Kèm theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của
Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã N*

Buộc bà Nguyễn U cùng các con của ông H và bà U gồm ông Phạm V, ông Phạm B, ông Phạm Q, bà Phạm X, bà Phạm T cùng có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Trần K và bà Phạm K1 số tiền sang đất là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng).

7/ Về lãi chậm trả: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án cho đến khi thi hành án xong.

8/ Về chi phí thẩm định tài sản: 30.111.583 đồng (Ba mươi triệu, một trăm mười một nghìn, năm trăm tám mươi ba đồng).

Bị đơn ông Từ A và bà Phạm T cùng liên đới phải chịu chi phí thẩm định, đo đạc là 4.111.583 đồng (Bốn triệu, một trăm mười một nghìn, năm trăm tám mươi ba đồng). Số tiền này Ngân hàng S và ông Lê S đã tạm ứng trước nên buộc ông Từ A và bà Phạm T cùng liên đới phải hoàn trả cho Ngân hàng S số tiền 1.111.583 đồng (Một triệu, một trăm mười một nghìn, năm trăm tám mươi ba đồng); trả cho ông Lê S và bà Phạm D số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê S và bà Phạm D cùng liên đới phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá số tiền 14.000.000 đồng (Mười bốn triệu đồng). Do ông Lê S và bà Phạm D đã đóng tạm ứng số tiền 17.000.000

đồng (Mười bảy triệu đồng) nên được ông Từ A và bà Phạm T cùng liên đới hoàn trả cho ông bà số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần K phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá số tiền 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng), ông Trần Văn Kiệm đã thực hiện xong.

9/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn Ngân hàng S không phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 23.100.000 đồng (Hai mươi ba triệu, một trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002635 ngày 03/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N, tỉnh S.

Các bị đơn ông Từ A và bà Phạm T phải chịu án phí số tiền 53.124.634 đồng (Năm mươi bốn triệu, một trăm hai mươi bốn nghìn, sáu trăm ba mươi bốn đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê S và bà Phạm D được miễn án phí.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần K phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005290 ngày 07/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N, tỉnh S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm V và bà Trần V1 phải chịu án phí số tiền 2.750.000 đồng (Hai triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Bà Nguyễn U cùng các con của ông H và bà U gồm ông Phạm V, ông Phạm B, ông Phạm Q, bà Phạm X, bà Phạm T cùng liên đới phải chịu số tiền án phí đối với số tiền hoàn trả lại cho của ông Lê S và bà Phạm D là 11.050.000 đồng (Mười một triệu, không trăm lẻ năm mươi nghìn đồng).

Bà Nguyễn U cùng các con của ông H và bà U gồm ông Phạm V, ông Phạm B, ông Phạm Q, bà Phạm X, bà Phạm T cùng liên đới phải chịu số tiền án phí đối với số tiền hoàn trả lại cho của ông Trần K là 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng).

11/ Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời 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 được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

12/ Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu yêu cầu thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung 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 được sửa đổi, bổ sung.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Sóc Trăng (1);
- VKSND thị xã Ngã Năm (1);
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm (1);
- Các đương sự (4);
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Đặng Thị Vàng