

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LV
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số:15/2025/DS-ST

Ngày: 14/3/2025

Về việc: “Tranh chấp Hợp đồng

Tín dụng, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất
và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LV, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tô Thị Hoa L.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Phát T;

2. Ông Nguyễn Chí C.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hoàng Anh V – Thư ký Toà án nhân dân huyện LV.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện LV tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Thu Vân - Kiểm sát viên.

Vào ngày 14 tháng 3 năm 2025 tại hội trường Toà án nhân dân huyện LV xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 357/2022/TLST- DS, ngày 21/11/2022, về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, thế chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 142/2024/QĐST- DS ngày 25 tháng 10 năm 2024, Quyết định ngừng phiên tòa số: 113/2025/QĐST-DS, ngày 26/02/2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP Lp (Bưu điện Liên Việt cũ)

Trụ sở: Tầng 1,3,4,5,6 Tòa nhà Thaihondings Tower, Số 210, đường TQK, phường TT, Quận, HK, thành phố HN.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Nam T, Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Hồng P - Trưởng bộ phận xử lý nợ - Phòng xử lý nợ- Khối QTRR (có mặt)

Địa chỉ: C9-19 LH, phường VL, thành phố RG, tỉnh KG

Ông Huỳnh Hữu P – Chuyên viên xử lý nợ chi nhánh Đồng Tháp (có mặt)

Địa chỉ: 214-216-218-220, đường NH, P2, thành phố CL, tỉnh ĐT

- **Bị đơn:** Huỳnh Văn T, sinh năm 1984;

Phạm Thị Kim M, sinh năm 1984

Cùng địa chỉ: Số nhà 137B/TB, ấp TB, TT, LV, ĐT.

Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn Huỳnh Văn T, Phạm Thị Kim M là ông Trần Văn N, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: 550, KDC, K4, thị trấn LV, LV, ĐT

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

Nguyễn Đình K, sinh năm 1974.

Lê Thị Thu H, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Nguyễn Lê Thảo V, sinh năm 2004 (vắng mặt)

Trần Thị D, sinh năm 1959 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 321D, Khóm 2 TTLV, LV, ĐT.

Người đại diện theo ủy quyền cho Lê Thị Thu H, Nguyễn Lê Thảo V, Trần Thị D là ông Nguyễn Đình K, sinh năm 1974. Địa chỉ: 321D, Khóm 2 TTLV, LV, ĐT. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn Đình K là: Ông Trần Hoàng S, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: Khóm BT2, TTLV, LV, ĐT.

Công ty TN.

Địa chỉ: số 321C, khóm 2, thị trấn LV, huyện LV, tỉnh ĐT

Người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Đình K, sinh năm 1974 – chức vụ giám đốc; Địa chỉ: 321D, k2, TTLV, LV, ĐT

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn Đình K là: Ông Trần Hoàng S, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: Khóm BT2, TTLV, LV, ĐT.

Võ Thị Ngọc h, sinh năm 1994 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 35, Khóm 4, Phường 6, thành phố CL, tỉnh ĐT

UBNDH (vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu N - chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện LV

Địa chỉ: Quốc lộ 80, Khóm 1, thị trấn LV, huyện LV, tỉnh ĐT

Chi cục Thi hành án dân sự huyện LV, tỉnh ĐT

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Bùi T, chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện LV, tỉnh ĐT.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc T- Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện LV, tỉnh ĐT (vắng mặt)

Địa chỉ: Quốc lộ 80, Khóm 1, thị trấn LV, huyện LV, tỉnh ĐT

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện; Trong quá trình tố tụng và tại phiên toà đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Lp là ông Huỳnh Hồng Phước trình bày:

NH2 nay là Ngân hàng TMCP Lp đã ký kết Hợp đồng tín dụng với ông Huỳnh Văn T và bà Phạm Thị Kim M cụ thể như sau: Hợp đồng tín dụng số 52C2021117, ký ngày 28/12/2021. Số tiền vay theo hợp đồng là 50.000.000.000 đồng, mục đích vay là thanh toán và hoàn vốn mua bất động sản, thời hạn vay là 240 tháng kể từ ngày ký nhận tiền vay.

Hợp đồng tín dụng số 52C202190 ký ngày 14/10/2021. Số tiền vay theo hợp đồng là 5.000.000.000 đồng, thanh toán tiền mua bất động sản thửa 169, tờ bản đồ số 40 tại thành phố Sa Đéc; thời hạn 240 tháng kể từ ngày ký nhận tiền.

Hợp đồng tín dụng số 52C202203 ngày 11/01/2022, số tiền vay là 30.000.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh theo quy định của pháp luật.

Ngân hàng đã cho ông T, bà Mỹ vay với dư nợ cao nhất như sau:

- HDDTDC ngày 28/12/2021 số tiền là: 14.462.000.000 đồng.
- HDDTDC ngày 14/10/2021 với số tiền là: 5.000.000.000 đồng.
- HDDTDC ký ngày 11/01/2022 với số tiền là: 4.800.000.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì ông T, bà Mỹ đã vi phạm hợp đồng không thực hiện nghĩa vụ của mình. Cho nên Ngân hàng yêu cầu tạm tính đến ngày 06/10/2022. Tiến gốc là: 23.957.979.940 đồng, lãi 356.728.812 đồng.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên ông T, bà Mỹ đã thế chấp thông qua tài sản theo Hợp đồng thế chấp:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: HĐTC52C201124A ký ngày 31/12/2021.
- Hợp đồng thế chấp số: HĐTC52C202255A, ký ngày 29/4/2022, PL01-HĐTC52C202255A ký ngày 10/5/2022
- Hợp đồng thế chấp số HDDTCC ký ngày 27/10/2021; PL01-HĐTC52C202190 ký ngày 13/01/2022
- Hợp đồng thế chấp số HĐTC52C2021124B ký ngày 31/12/2021
 - Hợp đồng thế chấp số 52C202255B ký ngày 29/4/2022; PL01-HĐTC52C202255B ngày 10/5/2022.
 - Hợp đồng thế chấp số 52C202203 ký ngày 11/01/2022

Tài sản bảo đảm gồm các thửa đất: 169, 342, 343 tờ bản đồ số 40 đất thuộc Khóm 1, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp; Thửa đất 31, 32 cùng tờ bản đồ số 15 đất tọa lạc tại thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang; Thửa 100, tờ bản đồ số 28 và thửa đất số 35 tờ bản đồ số 35, đất tọa lạc tại thị trấn LV, huyện LV, tỉnh ĐT

Hiện thửa đất số 169, 342, 343 cùng tờ bản đồ số 40 có ngôi nhà 1 trệt, 1 lầu của ông T bà Mỹ hiện đóng cửa không cho ai thuê mượn. Thửa 31, 32 cùng tờ bản đồ số 15 hiện là đất trống, không cho ai thuê mượn; Thửa 100 tờ bản đồ 28 hiện có mái che khung sắt của bà Võ Thị Ngọc h đang sử dụng, hiện bỏ trống, thửa 35 tờ bản đồ số 35 có ngôi nhà cấp 3 của hộ anh Nguyễn Đình K đang sử dụng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay vốn, ông T, bà Mỹ không thực hiện đúng các nghĩa vụ trả nợ đã ký kết mặc dù đã được đôn đốc, nhắc nhở nhiều lần. Nay Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt khởi kiện yêu cầu ông Huỳnh Văn T, bà Phạm Thị Kim M thanh toán cho Ngân hàng khoản vay trên nợ gốc là 23.571.979.940 đồng, và tiền lãi tạm tính đến ngày 06/10/2022 là 356.728.812 đồng và tiếp tục tính lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số HDDTDC ký ngày 28/12/2021; HDTD52C202190 ký ngày 14/10/2021; HDTD52C202203 ký ngày 11/01/2022.

Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng thế chấp:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: HĐTC52C201124A ký ngày 31/12/2021.
- Hợp đồng thế chấp số: HĐTC52C202255A, ký ngày 29/4/2022, PL01-HĐTC52C202255A ký ngày 10/5/2022
- Hợp đồng thế chấp số HDDTCC ký ngày 27/10/2021; PL01-HĐTC52C202190 ký ngày 13/01/2022
- Hợp đồng thế chấp số HĐTC52C2021124B ký ngày 31/12/2021
 - Hợp đồng thế chấp số 52C202255B ký ngày 29/4/2022; PL01-HĐTC52C202255B ngày 10/5/2022
- Hợp đồng thế chấp số 52C202203 ký ngày 11/01/2022.

Khi ông T, bà Mỹ không thực hiện việc trả nợ Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền phát mãi kê biên bán tài sản thế chấp trên để thi hành nợ đối với Ngân hàng.

Khi Ngân hàng tiến hành cho bên ông T, bà Mỹ vay thì Ngân hàng có xem xét thẩm định tại chỗ đối với các thửa đất này. Đối với thửa đất số 100 thì thời điểm

thẩm định chưa có mái che khung sắt của bà Huệ còn thửa 35 thì thời điểm đó có ngôi nhà của ông K, Ngân hàng chỉ biết trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể hiện sở hữu nhà của ông T và Ngân hàng xuống thẩm định đúng có ngôi nhà chỉ biết của ông T không biết của ông K vì ông T không có nói cho Ngân hàng biết.

Trước đây ông K có yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tại thửa 100 và 35. Tuy nhiên tại phiên tòa ông K không tranh chấp đối với thửa 100, tờ bản đồ số 28 và thửa 35 tờ bản đồ số 35 và ông T, bà Mỹ và ông K thỏa thuận ông T, bà Mỹ trả giá trị lại 2 thửa đất đó cho Công ty TN và hộ ông Nguyễn Đình K thì Ngân hàng thống nhất không có ý kiến.

Ngân hàng thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá ngày 25/9/2024 để làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án.

- Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện cho bị đơn Huỳnh Văn T, Phạm Thị Kim M là ông Trần Văn N trình bày: Ông T, bà Mỹ thừa nhận và thống nhất có ký kết và vay các khoản vay và tài sản bảo đảm đúng như Ngân hàng trình bày. Ông T đồng ý trả vốn vay, lãi theo yêu cầu của Ngân hàng. Trong trường hợp ông T, bà Mỹ không thực hiện việc trả nợ trên thì Ngân hàng có quyền phát mãi các tài sản mà ông T bà Mỹ đã ký kết với Ngân hàng. Ông T, bà Mỹ thừa nhận có mượn 02 thửa đất của ông K đúng như ông K trình bày. Tại phiên tòa ông T, bà Mỹ thống nhất thỏa thuận trả giá trị tại thửa đất 100 tờ bản đồ số 28 là 1.400.000.000 đồng cho Công ty TN và thửa đất số 35 tờ bản đồ số 35 là 4.000.000.000 đồng cho hộ ông Nguyễn Đình K.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện cho Công ty TN và ông Nguyễn Đình K là ông Trần Hoàng S trình bày: Trước đây theo văn bản thỏa thuận ngày 20/10/2020 ông T có mượn ông K 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Thửa đất số 35 tờ bản đồ số 35 diện tích 174,4m², trong đó đất thổ là căn nhà cấp 3 tọa lạc trên diện tích đất 90m², đất trồng cây lâu năm là 84,4m² theo giấy chứng nhận QSD đất số CR 625809 số vào sổ CS 05278 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho ông Nguyễn Đình K đứng tên đất tọa lạc tại Khóm 2, thị trấn LV, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp; Thửa đất số 100, tờ bản đồ số 28 diện tích 90m² số bìa CV 729591, số vào sổ CS 05901, cấp ngày 22/5/2020, đất tọa lạc tại Khóm 2, thị trấn LV, huyện LV, tỉnh ĐT

Hình thức là ông Nguyễn Đình K cho ông T mượn 02 thửa đất nêu trên chuyển nhượng qua tên cho ông T để ông T lập thủ tục vay vốn ngân hàng Vietcombank

thời hạn 02 năm khi ông K có yêu cầu thì ông T phải lập thủ tục chuyển trả 02 thửa đất nêu trên lại cho ông K đứng tên. Nay đã quá hạn ông K nhiều lần yêu cầu ông T thực hiện sang tên chuyển trả lại nhưng không thực hiện mà ông T đã rút giấy chứng nhận thế chấp ở Vietcombank đi thế chấp vay ở NH2 mà không thông báo cho ông K hay. Trong 2 thửa đất trên thửa 35 đứng tên là đất của hộ ông K còn thửa 100 thì đứng tên của Công ty TN và ông K là Giám đốc đại diện cho Công ty. Nay thấy quyền lợi bị ảnh hưởng nên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy 2 hợp đồng thế chấp đối với thửa đất số 100 và thửa 35 giữa Ngân hàng với ông T bà Mỹ và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, Công ty TN với ông T, bà Mỹ là vô hiệu buộc ông T cùng vợ bà Mỹ chuyển trả sang tên 2 thửa đất nêu trên lại cho ông Nguyễn Đình K và Công ty TN đứng tên quyền sử dụng đất.

Việc ông T cho Ngân hàng Bưu điện LV (nay là Ngân hàng TMCP Lp) vay và tiến hành thẩm định thì hộ ông K hoàn toàn không biết, vì hiện thực tế đất của hộ gia đình ông K không có chuyển nhượng cho ông T, gia đình ông K vẫn sử dụng ngôi nhà đó từ trước đến nay mà ông T nói của ông T và Ngân hàng thẩm định không xem xét là hoàn toàn không đúng.

Nếu trường hợp không chấp nhận yêu cầu của ông K thì giải quyết hậu quả Tòa án xem xét ông T có trả giá trị lại cho ông K và Công ty TN hay không thì Tòa xem xét, ông K chỉ yêu cầu được nhận lại đất là nơi sinh sống cho gia đình ông K. Ông K không thống nhất giá đất và nhà đã định mà ông K xác định giá trị của thửa 100 là 1.400.000.000 đồng, còn thửa 35 thì 4.000.000.000 đồng. Tại phiên tòa Công ty TN và ông K thống nhất không tranh chấp đất, không yêu cầu gì đối với hợp đồng thế chấp đối với hai thửa đất 100 và 35 mà thỏa thuận với ông T, bà Mỹ sẽ nhận giá trị của hai thửa đất trên, cụ thể tại thửa 100 tờ bản đồ số 28 là 1.400.000.000 đồng, còn thửa 35 tờ bản đồ số 35 nhà và đất là 4.000.000.000 đồng.

Đối với thửa đất số 100 hiện năm 2018 ông K đại diện công ty đã bán cho chị Huệ nhưng giấy tờ đất còn thủ tục chưa xong cho nên chưa chuyển sang tên cho chị Huệ. Trong vụ án này giữa Công ty với chị Huệ thống nhất sẽ giải quyết sau, phía công ty sẽ thương lượng trả giá trị lại cho chị Huệ.

Anh K thống nhất với kết quả đo đạc ngày 25/9/2024 để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền cho Lê Thị Thu H, Nguyễn Lê Thảo V, Trần Thị D là ông Nguyễn Đình K trình bày: Chị Hương, chị Vy, bà Diễm là những người trong hộ của ông Nguyễn Đình K, từ trước đến nay cùng sinh sống trên ngôi nhà tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 35, trong vụ án những người này thống nhất giao cho ông K toàn quyền quyết định, không ý kiến tranh chấp nào khác.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Võ Thị Ngọc h trình bày: Vào năm 2018 tôi có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 100, 101 của ông K, với giá là 900.000.000 đồng, đưa cho ông K trước 500.000.000 đồng. Nay thửa đất số 101 này ông K đã sang tên cho ông T đi thế chấp tại Ngân hàng Bưu điện LV. Trên thửa đất này chị Huệ đã xây dựng nhà tiền chế trên đất khoảng năm 2023. Trước đây chị Huệ có yêu cầu đối với 02 thửa đất này sau đó và hiện nay chị Huệ thống nhất rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với thửa đất 100, 101. Trong vụ án này nếu các bên thỏa thuận thương lượng Công ty TN nhận giá trị từ ông T, bà Mỹ thì chị Huệ không có ý kiến, nếu trường hợp phát mãi thửa đất 100 tờ bản đồ số 28 thì chị Huệ thống nhất tháo dỡ di dời mái che khung sắt cho Ngân hàng phát mãi, giữa chị Huệ và Công ty TN sẽ thỏa thuận Công ty TN sẽ trả giá trị tiền lại cho chị Huệ sau. Trong vụ án này chị Huệ không yêu cầu hay tranh chấp gì. Nếu sau này chúng tôi không thỏa thuận được thì sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

Đối với kết quả đo đạc và định giá do trong vụ án này chị Huệ không có yêu cầu nên không có ý kiến.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện LV phát biểu quan điểm:

- Về phần thủ tục: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo trình tự tố tụng pháp luật. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại không thực hiện đúng theo giấy triệu tập. Về thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án đúng theo quy định.

- Về phần nội dung:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng TMCP Lp Việt Nam. Buộc ông Huỳnh Văn T và bà Phạm Thị Kim M liên đới trả vốn và lãi tạm tính đến ngày 06/10/2022 là 23.928.708.752đ, trong đó: Vốn là 23.571.979.940đ, lãi 356.728.812đ và tiếp tục trả lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Công nhận các hợp đồng thế chấp số HĐTC52C201124A ngày 31/12/2021; HĐTC52C2021124B ngày 31/12/2021; HĐTC52C202255B ngày 29/4/2022, PL01-HĐTC52C202255B ngày 10/5/2022; HĐTC52C202203 ngày 11/01/2022; HĐTC52C202190 ngày 27/10/2021, PL01-HĐTC52C202190 ngày 13/01/2022; hợp đồng thế chấp số HĐTC52C202255A ngày 27/10/2021; PL01-HĐTC52C202255A ngày 10/5/2022 có hiệu lực.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Văn T và bà Phạm Thị Kim M và ông Nguyễn Đình K, Công ty TN. Ông Huỳnh Văn T và bà Phạm Thị Kim M liên đới trả giá trị thửa đất số 100, TĐĐ 28 là 1.440.000.000đ, thửa 35, TĐĐ 35 là 4.000.000.000đ, tổng cộng: 5.440.000.000đ cho ông Nguyễn Đình K, Công ty TN.

- Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Võ Thị Ngọc h về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển thửa đất số 100, 101, cùng tờ bản đồ số 28 giữa ông Nguyễn Đình K với bà Huệ theo văn bản thỏa thuận ngày 04/12/2018.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Huệ di dời nhà tiền chế có trên thửa đất số 100, TĐĐ 28 trong trường hợp công nhận đất cho Ngân hàng.

- Về án phí và chi phí tố tụng khác đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã 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 thủ tục tố tụng:

- Về xét xử vắng mặt: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên Lê Thị Thu H, Nguyễn Lê Thảo V, Trần Thị D, Chi cục Thi hành án dân sự, Ủy ban nhân dân huyện LV đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt có lý do. Tòa án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên. Vì vậy Hội đồng xét xử, xét xử vắng mặt những người này theo quy định tại khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự là phù hợp.

- Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền: Ngân hàng TMCP Lp có đơn khởi kiện đối với Huỳnh Văn T, Phạm Thị Kim M yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng tín dụng, và yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình K có đơn yêu cầu độc lập về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đây là vụ án “Tranh chấp dân sự về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Các đương sự và phần đất thế chấp tọa lạc tại huyện LV, tỉnh Đồng Tháp, cho nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện LV theo quy định tại khoản 3

Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu của Ngân hàng TMCP Lp yêu cầu Huỳnh Văn T, Phạm Thị Kim M phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Lp vốn là 23.571.979.940 đồng, và tiền lãi tạm tính đến ngày 06/10/2022 là 356.728.812 đồng và tiếp tục tính lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số HDDTDC ký ngày 28/12/2021; HDTD52C202190 ký ngày 14/10/2021; HDTD52C202203 ký ngày 11/01/2022.

Hội đồng xét xử xét thấy: Về số tiền nợ gốc: Ngân hàng TMCP Lp yêu cầu Ông T, bà Mỹ có nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ gốc là 23.571.979.940 đồng. Hội đồng xét xử căn cứ vào theo hợp đồng tín dụng tín dụng số HDDTDC ký ngày 28/12/2021; HDTD52C202190 ký ngày 14/10/2021; HDTD52C202203 ký ngày 11/01/2022 có chữ ký của ông T, bà Mỹ và được bị đơn ông T, bà Mỹ thừa nhận có ký và vay số tiền trên và đồng ý trả vốn theo yêu cầu của Ngân hàng nên ghi nhận sự tự nguyện này.

Về số tiền lãi: Ngân hàng TMCP Lp yêu cầu Ông T, bà Mỹ có nghĩa vụ liên đới thanh toán tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ thanh toán tạm tính đến ngày 06/10/2022 lãi 356.728.812 theo các hợp đồng tín dụng số HDDTDC ký ngày 28/12/2021; HDTD52C202190 ký ngày 14/10/2021; HDTD52C202203 ký ngày 11/01/2022 và yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh theo mức lãi suất quá hạn do các bên thỏa thuận theo hợp đồng sau ngày 06/10/2022 cho đến khi ông T, bà Mỹ trả xong nợ cho Ngân hàng. Hội đồng xét xử xét thấy tại các hợp đồng tín dụng trên giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận về lãi suất nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi trên nghĩa vụ thanh toán tương đương với thời gian bị vi phạm và khoản lãi quá hạn. Đối với phần lãi này được bị đơn thừa nhận có thỏa thuận và đồng ý trả lãi. Hơn nữa sự cam kết trả vốn, lãi theo hợp đồng tín dụng đối với Ngân hàng, sự thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện và không trái quy định pháp luật nên căn cứ vào Điều 463, 466 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 và bị đơn cũng đồng ý trả lãi theo yêu cầu của Ngân hàng nên cần ghi nhận sự tự nguyện này.

Điều 463 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về Hợp đồng vay tài sản:

“Hợp đồng vay tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho vay giao tài sản cho bên vay; khi đến hạn trả, bên vay phải hoàn trả cho bên cho vay tài sản cùng loại theo đúng số lượng, chất lượng và chỉ phải trả lãi nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định”.

Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về Nghĩa vụ trả nợ của bên vay:

“1. Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn; ...

Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng quy định:

1. Tổ chức tín dụng được quyền ấn định và phải niêm yết công khai mức lãi suất huy động vốn, mức phí cung ứng dịch vụ trong hoạt động kinh doanh của tổ chức tín dụng.

2. Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật.

- Về trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ: Ngân hàng TMCP Lp yêu cầu Tòa án xem xét công nhận các hợp đồng thế chấp được ký kết giữa các bên được thể hiện theo hợp đồng thế chấp số: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: HĐTC52C201124A ký ngày 31/12/2021.

- Hợp đồng thế chấp số: HĐTC52C202255A, ký ngày 29/4/2022, PL01-HĐTC52C202255A ký ngày 10/5/2022

- Hợp đồng thế chấp số HDDTCC ký ngày 27/10/2021; PL01-HĐTC52C202190 ký ngày 13/01/2022

- Hợp đồng thế chấp số HĐTC52C2021124B ký ngày 31/12/2021

- Hợp đồng thế chấp số 52C202255B ký ngày 29/4/2022; PL01-HĐTC52C202255B ngày 10/5/2022

- Hợp đồng thế chấp số 52C202203 ký ngày 11/01/2022.

Bên thế chấp là Huỳnh Văn T, Phạm Thị Kim M đã ký kết đúng theo quy định pháp luật, và tại phiên tòa Công ty TN và ông Nguyễn Đình K bà Huệ thống nhất không yêu cầu tranh chấp đối với hợp đồng thế chấp tại thửa 100 và thửa 35 nên hợp đồng thế chấp hợp pháp trong trường hợp bên bị đơn không trả được, không trả đủ khoản vay đối với Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Xét yêu cầu này của Ngân hàng là có cơ sở, bởi lẽ chứng cứ mà Ngân hàng cung cấp cho Tòa án theo đó, hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay trên, được chứng thực hợp pháp và có chữ ký của các bị đơn, trong hợp đồng thế chấp. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 35 diện tích theo đo đạc là 171,9m², mục đích sử dụng đất ở đô thị và trồng cây lâu năm. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 625809, số vào sổ cấp GCN: CS05278, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Huỳnh Văn T ngày 30/10/2020 hiện trên đất có 01 ngôi nhà cấp 3 của hộ ông Nguyễn Đình K đang sinh sống; thửa 100, tờ bản đồ số 28, diện tích 90m², mục đích sử dụng đất ở đô thị Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 729591, số vào sổ cấp GCN:

CS05901, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Huỳnh Văn T ngày 22/5/2020, đất tọa lạc tại thị trấn LV, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp hiện trên đất có máy che khung sắt của chị Võ Thị Huệ; Thửa đất 169, tờ bản đồ số 40, diện tích 144m², mục đích sử dụng là đất ở tại đô thị. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 333118, số vào sổ cấp GCN: CH03946, do UBND thành phố Sa Đéc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn T ngày 26/12/2021, đất tọa lạc tại thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp; thửa đất số 342, tờ bản đồ số 40. diện tích 58,8m², mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 375685, số vào sổ cấp GCN: CS08313, do UBND Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho ông Huỳnh Văn T ngày 23/12/2021; thửa đất số 343, tờ bản đồ số 40, diện tích 73,1m², mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 239039, số vào sổ cấp GCN: CS03785, do UBND Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho ông Huỳnh Văn T ngày 21/7/2021. 03 thửa đất 169, 342, 343 tọa lạc tại thành phố Sa Đéc, tỉnh ĐT Hiện trên 03 thửa đất này có 01 ngôi nhà 01 trệt 01 lầu của ông T và bà Mỹ đang sử dụng không cho ai thuê mượn.

Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 15 diện tích 94,4m², mục đích sử dụng là đất ở tại đô thị. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 870513, số vào sổ cấp GCN: CS03334, do UBND Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho ông Huỳnh Văn T ngày 30/12/2020; Thửa đất số 32, tờ bản đồ số 15 diện tích 62,8m², mục đích sử dụng là đất ở tại đô thị. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 225825, số vào sổ cấp GCN: CS02784, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho ông Huỳnh Văn T ngày 19/7/2019. Hiện 2 thửa đất này là đất trống ông T không cho ai thuê mượn.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và theo lời khai của đương sự thể hiện phần tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất cấp cá nhân cho ông Huỳnh Văn T sử dụng hiện nay với vợ là bà Phạm Kim Mỹ. Hợp đồng thế chấp này đã được chứng thực và đăng ký bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên tại thửa đất số 100 có nhà tiền chế của chị Huệ cất hiện không cho ai thuê mượn, chị Huệ không tranh chấp gì đối với thửa 100 còn thửa 35 tờ bản đồ số 35 có ngôi nhà cấp 3 của hộ ông Nguyễn Đình K, tuy nhiên tại phiên tòa ông K và ông T thống nhất ông K sẽ nhận giá trị của thửa đất 100 và 35 là

5.440.000.000 đồng (Trong đó thửa 100 là 1.440.000.000 đồng, thửa 35 là 4.000.000.000 đồng) và không yêu cầu tranh chấp gì đối với hợp đồng thế chấp có liên quan đến thửa 100 và 35 đồng ý cho Ngân hàng TMCP Lp phát mãi theo quy định. Theo hợp đồng có thỏa thuận tài sản thế chấp bao gồm đất, và tài sản gắn liền với đất để kê biên phát mãi bán đấu giá để thi hành án. Do đó, trường hợp có kê biên phát mãi bán đấu giá phần đất thế chấp nêu trên cũng sẽ kê biên phát mãi bán đấu giá kể cả cây trồng, vật kiến trúc, tài sản có trên đất. Tuy nhiên Hội đồng xét xử xét thấy hiện thửa đất 35 tờ bản đồ số 35 cấp cho hộ ông Nguyễn Đình K có ngôi nhà của hộ ông Nguyễn Đình K đang sinh sống từ trước đến nay, mặc dù trong vụ án này hộ ông K thống nhất thỏa thuận với ông T, bà Mỹ không tranh chấp đồng ý nhận giá trị nhưng xét thấy ngôi nhà này là nơi sinh sống duy nhất của hộ ông K. Do đó khi thửa đất 35 này phát mãi thì hộ ông Nguyễn Đình K sẽ là người ưu tiên mua lại đất và nhà trên đất theo giá của Công ty định giá tại thời điểm thi hành án để đảm bảo cuộc sống cho hộ ông Nguyễn Đình K.

Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự:

1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

...

b. Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện;

Xét đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: bà Phạm Thị Kim Huệ bà Huệ rút toàn bộ yêu cầu nên đình chỉ yêu cầu theo quy định, ông Nguyễn Đình K không yêu cầu đối với yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp và thỏa thuận với ông T, bà Mỹ về việc trả giá trị đối với tài sản tranh chấp. Xét thấy sự tự nguyện và thỏa thuận của các bên không trái quy định pháp luật nên ghi nhận sự tự nguyện này.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại trong vụ án không yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

[3] Xét ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát: Đề nghị của Viện kiểm sát là có cơ sở nên thống nhất đề nghị của Viện kiểm sát.

[4] Từ những chứng cứ nêu trên, trên cơ sở thống nhất đề nghị của Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn T, bà Phạm Thị Kim M với Công ty TN và ông Nguyễn Đình K.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, nên bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu phần án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là có căn cứ, phù hợp với khoản 2, 3 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

[6] Về chi phí thẩm định. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự. Về chi phí thẩm định giữa ông K và ông T thì do ông T thừa nhận có mượn đất và đồng ý trả giá trị lại cho ông K và Công ty TN nên ông T, bà Mỹ có nghĩa vụ chịu chi phí thẩm định, định giá là phù hợp quy định của pháp luật. Chi phí này ông K và Ngân hàng đã nộp và chi xong nên ông T, bà Mỹ có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng và ông K.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 207, khoản 3 Điều, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Điều Điều 117, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 91, 98 Luật tổ chức tín dụng;

Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013

Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự tự nguyện giữa Ngân hàng TMCP Lộc và ông Huỳnh Văn T, bà Phạm Thị Kim M cụ thể.:

- Ông Huỳnh Văn T, bà Phạm Thị Kim M tự nguyện trả cho Ngân hàng TMCP Lộc vốn vay 23.571.979.940 đồng, và tiền lãi tạm tính đến ngày 06/10/2022 là 356.728.812 đồng. Cộng chung vốn lãi là 23.928.709.000 đồng (Hai mươi ba tỷ, chín trăm hai mươi tám triệu, bảy trăm lẻ chín nghìn đồng) và tiếp tục tính lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số HDDTDC ký ngày 28/12/2021; HDTD52C202190 ký ngày 14/10/2021; HDTD52C202203 ký ngày 11/01/2022 cho đến khi Huỳnh Văn T, Phạm Thị Kim M trả xong nợ.

- Tuyên bố hợp đồng thế chấp số: HĐTC52C202255A, ký ngày 29/4/2022, PL01-HĐTC52C202255A ký ngày 10/5/2022; Hợp đồng thế chấp số HDDTCC ký ngày 27/10/2021; PL01-HĐTC52C202190 ký ngày 13/01/2022; Hợp đồng thế chấp số HĐTC52C2021124B ký ngày 31/12/2021; Hợp đồng thế chấp số 52C202255B ký ngày 29/4/2022; PL01-HĐTC52C202255B ngày 10/5/2022; Hợp đồng thế chấp số

52C202203 ký ngày 11/01/2022 giữa Ngân hàng TMCP Lp và Huỳnh Văn T, Phạm Thị Kim M là hợp pháp.

Trường hợp ông Huỳnh Văn T, bà Phạm Thị Kim M không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Lp thì Ngân hàng có quyền yêu cầu thi hành án kê biên phát mãi đối với các thửa đất và tài sản trên đất để thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Lp cụ thể:

+ Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 35 diện tích theo đo đạc là 171,9m², mục đích sử dụng đất ở đô thị và trồng cây lâu năm. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 625809, số vào sổ cấp GCN: CS05278, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Huỳnh Văn T ngày 30/10/2020; đất ọa lạc tại thị trấn LV, huyện LV, tỉnh ĐT

+Thửa 100, tờ bản đồ số 28, diện tích 90m², mục đích sử dụng đất ở đô thị Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 729591, số vào sổ cấp GCN: CS05901, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Huỳnh Văn T ngày 22/5/2020, đất tọa lạc tại thị trấn LV, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp;

+ Thửa đất 169, tờ bản đồ số 40, diện tích 144m², mục đích sử dụng là đất ở tại đô thị. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 333118, số vào sổ cấp GCN: CH03946, do UBND thành phố Sa Đéc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn T ngày 26/12/2021, đất tọa lạc tại thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp;

+ Thửa đất số 342, tờ bản đồ số 40. diện tích 58,8m², mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 375685, số vào sổ cấp GCN: CS08313 do UBND Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho ông Huỳnh Văn T ngày 23/12/2021, đất tọa lạc tại thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp;

+ Thửa đất số 343, tờ bản đồ số 40, diện tích 73,1m², mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 239039, số vào sổ cấp GCN: CS03785, do UBND Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho ông Huỳnh Văn T ngày 21/7/202, đất tọa lạc tại thành phố Sa Đéc, tỉnh ĐT

+ Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 15 diện tích 94,4m², mục đích sử dụng là đất ở tại Đô thị. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 870513, số vào sổ cấp GCN: CS03334, do UBND Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho ông Huỳnh Văn T ngày 30/12/2020, đất tọa lạc tại thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

+ Thửa đất số 32, tờ bản đồ số 15 diện tích 62,8m², mục đích sử dụng là đất ở tại Đô thị. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 225825, số vào sổ cấp GCN: CS02784, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho ông Huỳnh Văn T ngày 19/7/2019. đất tọa lạc tại thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Trong trường hợp tài sản trên bị kê biên phát mãi thi hành án thì người sử dụng trên đất là hộ ông Nguyễn Đình K được ưu tiên mua lại đất và nhà trên đất tại thửa đất số 35 tờ bản đồ số 35 theo giá của Công ty định giá tại thời điểm thi hành án.

Trường hợp Huỳnh Văn T, Phạm Thị Kim M thực hiện nghĩa vụ trả nợ xong đất không phải kê biên phát mãi thì Ngân hàng TMCP Lp có nghĩa vụ trả lại toàn bộ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất đã thế chấp nêu trên lại cho ông Huỳnh Văn T, Phạm Thị Kim M.

2. Ghi nhận sự tự nguyện giữa Huỳnh Văn T, Phạm Thị Kim M với Công ty TN và ông Nguyễn Đình K cụ thể:

+ Ông Huỳnh Văn T, bà Phạm Thị Kim M tự nguyện trả giá trị cho Công ty TN tại thửa đất số 100 tờ bản đồ số 28 là 1.400.000.000 đồng (Một tỷ, bốn trăm triệu đồng)

+ Ông Huỳnh Văn T, bà Phạm Thị Kim M tự nguyện trả giá trị đất cho hộ ông Nguyễn Đình K, Lê Thị Thu H, Nguyễn Lê Thảo V, Trần Thị D tại thửa đất số 35 tờ bản đồ số 35 là 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Ngọc h về việc yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đối với thửa đất 100 và 101 tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại thị trấn LV, huyện LV, tỉnh ĐT

4. Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Đình K về việc hủy yêu cầu hợp đồng thế chấp tại các thửa đất 100 tờ bản đồ số 28 và thửa 35 tờ bản đồ số 35.

5. Về án phí và chi phí thẩm định:

- Về án phí:

+ Ông Huỳnh Văn T, bà Phạm Thị Kim M chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với hợp đồng thế chấp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) và án phí có giá ngạch đối với số tiền Ngân hàng yêu cầu là 131.928.709 đồng (Một trăm ba mươi một triệu, chín trăm hai mươi tám nghìn bảy trăm lẻ chín đồng)

+ Ông Huỳnh Văn T, bà Phạm Thị Kim M phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền trả giá trị đất lại cho hộ ông Nguyễn Đình K và Công ty TN là 113.400.000 đồng (Một trăm mười ba triệu, bốn trăm nghìn đồng).

+ Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Lp 66.264.460 đồng (Sáu mươi sáu triệu, hai trăm sáu mươi bốn nghìn bốn trăm sáu mươi đồng) tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án theo biên lai số 0015518 ngày 17/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện LV, tỉnh ĐT

+ Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông Nguyễn Đình K là 300.000 đồng theo biên lai số 0001344 ngày 22/12/2023 và 600.000 đồng theo biên lai số 0005723, ngày 03/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện LV, tỉnh ĐT

+ Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho bà Võ Thị Ngọc h là 41.600.000 đồng (Bốn mươi một triệu, sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0013970, ngày 26/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện LV, tỉnh ĐT

- Về chi phí thẩm định:

Buộc Huỳnh Văn T, Phạm Thị Kim M có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Lp chi phí thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đình K là 6.833.180 đồng (Sáu triệu, tám trăm ba mươi ba nghìn đồng).

- Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (14/3/2025). Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày bản án này được giao cho họ hoặc được niêm yết.

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.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa