

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CAO LÃNH
TỈNH ĐỒNG THÁP

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 59/2025/DS-ST
Ngày: 13-5-2025
“V/v tranh chấp về hợp đồng dân
sự - Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, hợp đồng tín
dụng, hợp đồng thế chấp”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Đặng Thị Thanh Thảo

- **Các Hội thẩm nhân dân:**

Ông Huỳnh Văn Kiều

Ông Nguyễn Phú Hữu

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Bùi Phan Minh Trí - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Thị Mỹ Linh – Kiểm sát viên.

Ngày 13/5/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 760/2024/TLST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp về hợp đồng dân sự - Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 119/2025/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 3 năm 2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 27/2025/QDST-DS ngày 23 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Đinh Ngọc H, sinh năm 1962;

2. Võ Thị Mỹ H1, sinh năm 1967;

Cùng địa chỉ: Số C, đường P, Tổ I, ấp H, xã H, Thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Tuyết T, sinh năm 1982; Địa chỉ thường trú: Số F, Tổ A, ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp; Địa chỉ liên hệ: Số E, đường N, phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp; Là người đại diện theo uỷ quyền (Theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 10/10/2024).

- **Bị đơn:** Trương Đình D, sinh năm: 1977;

Địa chỉ: Số F, Đường C, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Phạm Đồng H2, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Số 46, đường Nguyễn Văn Đùng, khóm Mỹ Phú Đất Liền, thị trấn Mỹ Thọ, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp

2. Ngân hàng thương mại cổ phần Q;

Địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà S số A, đường P, phường B, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ liên hệ: Số C đường C, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Chi nhánh Đ).

(Bà Tuyết T, anh Phạm Đồng H2 có mặt; ông Trương Đình D, Ngân hàng thương mại cổ phần Q vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Đinh Ngọc H, Võ Thị Mỹ H1, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Tuyết T là đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Ngọc H, bà Võ Thị Mỹ H1 trình bày, yêu cầu:

Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2024 đối với diện tích 170,5 m², thửa 45, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và căn nhà cấp III trên đất có diện tích xây dựng là 110,1 m², diện tích sàn là 259,7 m² giữa ông Đinh Ngọc H, bà Võ Thị Mỹ H1 với ông Trương Đình D.

Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 170,5 m², thửa 45, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và căn nhà cấp III trên đất có diện tích xây dựng là 110,1 m², diện tích sàn là 259,7 m² giữa ông Trương Đình D với ông Phạm Đồng H2.

Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 170,5m², thửa 45, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và căn nhà cấp III trên đất có diện tích xây dựng là 110,1m², diện tích sàn là 259,7m² đã được cấp cho ông Phạm Đồng H2 để cấp lại cho ông Đinh Ngọc H và bà Võ Thị Mỹ H1.

Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 0042036.24.644 ngày 02/02/2024 giữa Ngân hàng V với ông Phạm Đồng H2 đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ 23, diện tích 170,5m², trên đất có căn nhà cấp III, diện tích xây dựng 110,1m², nhà đất tọa lạc xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp là vô hiệu.

Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tín dụng số 104325027.24 ngày 02/02/2024 giữa Ngân hàng V với ông Phạm Đồng H2 đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ 23, diện tích 170,5m², trên đất có căn nhà cấp III, diện tích xây dựng 110,1m², diện tích sàn là 259,7m² nhà đất tọa lạc xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp là vô hiệu.

Tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xác định thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể không tiếp tục yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/01/2024 đối với diện tích 170,5 m², thửa 45, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và căn nhà cấp III trên đất có diện tích xây dựng là 110,1 m², diện tích sàn là 259,7 m² giữa ông Đinh Ngọc H, bà Võ Thị Mỹ H1 và ông Trương Đình D mà thay đổi yêu cầu, buộc ông Trương Đình D tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả tiền của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/01/2024 là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng), ngoài ra không còn yêu cầu nào khác đối với hợp đồng này.

Rút toàn bộ yêu cầu đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/01/2024 giữa ông Trương Đình D với anh Phạm Đồng H2 đối với diện tích 170,5 m², thửa 45, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và căn nhà cấp III trên đất có diện tích xây dựng là 110,1 m², diện tích sàn là 259,7 m².

Rút toàn bộ yêu cầu đối với yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Phạm Đồng H2 đối với diện tích 170,5m², thửa 45, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và căn nhà cấp III trên đất có diện tích xây dựng là 110,1m², diện tích sàn là 259,7m², để cấp lại cho ông Đinh Ngọc H và bà Võ Thị Mỹ H1.

Rút toàn bộ yêu cầu đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tín dụng số 104325027.24 ngày 02/02/2024 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Q với anh Phạm Đồng H2.

Rút toàn bộ yêu cầu đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 0042036.24.644 ngày 02/02/2024 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Q với anh Phạm Đồng H2.

Nguyên đơn trình bày căn cứ cho yêu cầu khởi kiện:

Ông H, bà H1 có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trương Đình D đối với phần quyền sử dụng đất có diện tích 170,5 m², thửa 45, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và căn nhà cấp III trên đất có diện tích xây dựng là 110,1 m², diện tích sàn là 259,7 m²; theo thỏa thuận giữa hai bên thì giá chuyển nhượng nhà và đất nêu trên là 3.400.000.000 đồng (ba tỷ bốn trăm triệu đồng). Ngày 07/01/2024, ông H, bà H1 và ông D ký kết hợp đồng đặt cọc, đến ngày 15/01/2024 thì ông H, bà H1 và ông D ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nhà và đất nêu trên. Ông D đã thanh toán cho ông H, bà H1 số tiền 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng), còn nợ lại số tiền 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng). Ngày 08/4/2025, ông H, ông D và anh H2 đã thống nhất, anh H2 sẽ trả số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) cho ông H để ông H thực hiện việc giao nhà đất cho anh H2. Số tiền còn lại là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng), ông D thống nhất sẽ có nghĩa vụ trả cho ông H, bà H1.

Việc thoả thuận giữa ông H, bà H1 và anh H2 là thoả thuận riêng, không có yêu cầu gì trong vụ án này, trường hợp các bên không thực hiện đúng thoả thuận sẽ khởi kiện thành vụ án khác. Tại phiên toà, chỉ yêu cầu ông Trương Đình D có nghĩa vụ trả số tiền còn nợ 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/01/2024, ngoài ra không có yêu cầu nào khác liên quan đến quan hệ chuyển nhượng nêu trên.

Tại phiên toà không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác, không yêu cầu ai khác.

Hiện nay, căn nhà trên thửa đất tranh chấp đang cho các hộ thuê tháng, các hộ này đã có ý kiến khi có yêu cầu sẽ tự di dời nên không yêu cầu, không tranh chấp gì.

Ông H, bà H1 tự nguyện chịu chi phí xem xét thăm tại chỗ và đo đạc.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Trương Đình D, trình bày: Ông thống nhất để anh H2 trả một phần tiền hợp đồng chuyển nhượng ông còn nợ ông H như thoả thuận ngày 08/4/2025; Số tiền còn lại là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) ông D sẽ có nghĩa vụ trả cho ông H, bà H1 theo thoả thuận. Ông không có yêu cầu nào khác đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/01/2024 giữa ông và ông Đinh Ngọc H, bà Võ Thị Mỹ H1. Đối với những người thuê trọ tháng ông không yêu cầu, không tranh chấp.

Ngoài ra, ông không có yêu cầu gì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/01/2024 giữa ông với anh Phạm Đồng H2 đối với diện tích 170,5 m², thửa 45, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và căn nhà cấp III trên đất có diện tích xây dựng là 110,1 m², diện tích sàn là 259,7 m².

Ngoài ra, ông không có yêu cầu nào khác và cũng không yêu cầu ai khác. Không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Đồng H2 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà: Thống nhất thực hiện theo thoả thuận ngày 08/4/2025. Việc thoả thuận giữa anh, ông H, ông D sẽ do các bên tự nguyện thực hiện, không có yêu cầu gì trong vụ án này, trường hợp không thực hiện thoả thuận sẽ giải quyết bằng vụ án khác. Các thoả thuận, giao dịch giữa anh và ông Trương Đình D không có yêu cầu, không có tranh chấp, sẽ tự thoả thuận và trường hợp có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác. Đối với những người thuê trọ tháng anh không yêu cầu, không tranh chấp.

Đối với Hợp đồng tín dụng số 104325027.24 ngày 02/02/2024 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 0042036.24.644 ngày 02/02/2024 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Q với

anh, anh không có yêu cầu. Anh và Ngân hàng thương mại cổ phần Q sẽ tự thoả thuận nếu không thoả thuận được sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Q vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và không có ý kiến.

Các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án:

Chứng cứ do nguyên đơn nộp: CCCD của Đinh Ngọc H, Võ Thị Mỹ H1 (Bản sao-chứng thực); Hợp đồng đặt cọc ngày 07/01/2024 (Bản photo); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/01/2024 (Bản photo); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB688991 ngày 11/01/2022 (Bản photo); Thoả thuận chuyển nhượng ngày 27/01/2024 (Bản photo); Hợp đồng uỷ quyền ngày 10/10/2024 (Bản chính); Hồ sơ vay tiền và thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Đ (Bản photo).

Chứng cứ do bị đơn nộp: Không có

Chứng cứ do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nộp:

+Anh Phạm Đồng H2: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/01/2024; Thoả thuận ngày 27/01/2024 (bản photo).

+ Ngân hàng thương mại cổ phần Q: Không.

Chứng cứ do Tòa án thu thập: Hợp đồng đo đạc số 1711/HĐ.ĐĐ ngày 23/12/2024; Biên bản thanh lý hợp đồng (Bản chính); Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/12/2024; Sơ đồ đo đạc ngày 11/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C; Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 45, tờ bản đồ số 23, toạ lạc tại xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (sao y bản chính); Công văn số 478/CNVPĐKĐĐTĐTPCL_KTĐC ngày 19/02/2025 (bản chính); Biên bản đối chất ngày 31/10/2024; Biên bản làm việc ngày 27/11/2024, ngày 08/4/2025; Biên bản làm việc về việc thoả thuận giải quyết vụ án ngày 08/4/2025.

* Các tình tiết, sự kiện trong vụ án các bên đương sự thống nhất:

Tại phiên tòa, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì khác, không có yêu cầu nào khác, không có yêu cầu thẩm định lại.

* Các tình tiết vụ án các bên đương sự không thống nhất: Không.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đều đã thực hiện đúng với trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về quan điểm, đường lối giải quyết vụ án, chấp nhận yêu cầu của ông Đinh Ngọc H và bà Võ Thị Mỹ H1, buộc ông Trương Đình D tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/01/2024, số tiền ông Trương Đình D phải trả lại cho ông Đinh Ngọc H và bà Võ Thị Mỹ H1 là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng). Đình chỉ các yêu cầu ông Đinh Ngọc H và bà Võ Thị Mỹ H1 đã rút yêu cầu tại

phiên tòa. Về án phí đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định pháp luật. Về chi phí thẩm định, đo đạc, công nhận sự tự nguyện chịu của ông Đinh Ngọc H và bà Võ Thị Mỹ H1. Ngoài ra, các đương sự trong vụ án không có yêu cầu nào khác, không tranh chấp nội dung nào khác nên không xem xét.

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 thủ tục tố tụng:

[1.1] Về việc vắng mặt đương sự, tại phiên tòa vắng mặt bị đơn Trương Đình D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Q. Ông Trương Đình D và Ngân hàng thương mại cổ phần Q đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện, các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/01/2024; yêu cầu liên quan đến hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản, nên đây là vụ án “Tranh chấp về hợp đồng dân sự - Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp” theo quy định tại Điều 317, Điều 500 Bộ luật Dân sự; Luật các Tổ chức tín dụng 2024; Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các đương sự tranh chấp hợp đồng các hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và phần đất tranh chấp thuộc xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Tại phiên tòa, các đương sự xác định ngoài các tài liệu, chứng cứ đã cung cấp không còn tài liệu, chứng cứ nào khác. Ngoài các yêu cầu đã trình bày, các đương sự xác định không tranh chấp nội dung nào khác và không yêu cầu ai khác. Các đương sự thống nhất sự tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc của ông Đinh Ngọc H, bà Võ Thị Mỹ H1.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Đinh Ngọc H và bà Võ Thị Mỹ H1 trình bày:

Rút toàn bộ yêu cầu đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/01/2024 giữa ông Trương Đình D với anh Phạm Đồng H2 đối với diện tích 170,5 m², thửa 45, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và căn nhà cấp III trên đất có diện tích xây dựng là 110,1 m², diện tích sàn là 259,7 m².

Rút toàn bộ yêu cầu đối với yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Phạm Đồng H2 đối với diện tích 170,5 m², thửa 45, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và căn nhà cấp III trên đất có diện tích xây dựng là 110,1m², diện tích sàn là 259,7m², để cấp lại cho ông Đinh Ngọc H và bà Võ Thị Mỹ H1.

Rút toàn bộ yêu cầu đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tín dụng số 104325027.24 ngày 02/02/2024 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Q với anh Phạm Đồng H2.

Rút toàn bộ yêu cầu đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 0042036.24.644 ngày 02/02/2024 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Q với anh Phạm Đồng H2.

Xét việc rút các yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có tranh chấp, không có ý kiến về việc rút yêu cầu của nguyên đơn và phù hợp với quy định tại Điều 217, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên chấp nhận, đình chỉ các phần yêu cầu này của nguyên đơn.

[2.2] Tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xác định thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể không tiếp tục yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/01/2024 đối với diện tích 170,5m², thửa 45, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và căn nhà cấp III trên đất có diện tích xây dựng là 110,1m², diện tích sàn là 259,7m² giữa ông Đinh Ngọc H, bà Võ Thị Mỹ H1 và ông Trương Đình D mà thay đổi yêu cầu, buộc ông Trương Đình D tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả tiền của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/01/2024 là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng), ngoài ra không còn yêu cầu nào khác đối với hợp đồng này. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận và xem xét yêu cầu của nguyên đơn theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quá trình tranh tụng tại phiên toà.

Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa thể hiện:

Nguyên đơn ông Đinh Ngọc H, bà Võ Thị Mỹ H1 và bị đơn ông Trương Đình D đều thừa nhận các bên có thoả thuận chuyển nhượng nhà đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/01/2024. Giá chuyển nhượng các bên thoả thuận là 3.400.000.000 đồng (ba tỷ bốn trăm triệu đồng). Sau nhiều lần trả tiền, hiện nay ông Trương Đình D còn nợ ông Đinh Ngọc H, bà Võ Thị Mỹ H1 số tiền 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng). Tại các Biên bản lấy lời khai, Biên bản ghi ý kiến và Biên bản làm việc về việc thoả thuận giữa các bên ông Trương Đình D thừa nhận và cam kết sẽ tiếp tục trả cho ông Đinh Ngọc H và bà Võ Thị Mỹ H1 số tiền 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng). Từ những căn cứ nêu trên xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có việc thoả thuận chuyển nhượng nhà đất tại thửa 45, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại

xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Hiện nay, bị đơn ông Trương Đình D chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo như thoả thuận trong hợp đồng đã ký kết và số tiền còn lại là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng).

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp nên chấp nhận.

Từ những nhận định nêu trên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông Đinh Ngọc H và bà Võ Thị Mỹ H1. Buộc ông Trương Đình D tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo thoả thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/01/2024. Số tiền ông Trương Đình D phải tiếp tục thanh toán cho ông Đinh Ngọc H và bà Võ Thị Mỹ H1 là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng).

Tại phiên toà, các đương sự không còn yêu cầu nào khác nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.3] Ông Trương Đình D, anh Phạm Đồng H2, Ngân hàng thương mại cổ phần Q không có yêu cầu, không có tranh chấp đối với các giao dịch đã thoả thuận nên Hội đồng xét xử không xem xét trong vụ án này. Trường hợp các giao dịch giữa những người này có tranh chấp sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Hiện nay, các cá nhân thuê nhà trọ tháng trên thửa 45, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp có ý kiến sẽ tự nguyện di dời, không có tranh chấp, không có yêu cầu và các đương sự trong vụ án cũng không có tranh chấp, không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án

Nguyên đơn Đinh Ngọc H thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại đ khoản 1, Điều 12 và Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội và đã được Toà án nhân dân thành phố Cao Lãnh miễn nộp tạm ứng nên không xem xét.

Nguyên đơn Võ Thị Mỹ H1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn Trương Đình D phải chịu án phí theo quy định.

[4] Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ: Chấp nhận sự tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc của ông Đinh Ngọc H và bà Võ Thị Mỹ H1.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 274; Điều 317, Điều 500 của Bộ luật Dân sự; Luật các Tổ chức tín dụng; Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân

sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Đinh Ngọc H và bà Võ Thị Mỹ H1.

Buộc ông Trương Đình D tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông Đinh Ngọc H và bà Võ Thị Mỹ H1 số tiền 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) theo thoả thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/01/2024.

Đình chỉ yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/01/2024 giữa ông Trương Đình D với anh Phạm Đồng H2 đối với diện tích 170,5m², thửa 45, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và căn nhà cấp III trên đất có diện tích xây dựng là 110,1m², diện tích sàn là 259,7m².

Đình chỉ yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Phạm Đồng H2 đối với diện tích 170,5m², thửa 45, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và căn nhà cấp III trên đất có diện tích xây dựng là 110,1m², diện tích sàn là 259,7m², để cấp lại cho ông Đinh Ngọc H và bà Võ Thị Mỹ H1.

Đình chỉ yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tín dụng số 104325027.24 ngày 02/02/2024 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Q với anh Phạm Đồng H2.

Đình chỉ yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 0042036.24.644 ngày 02/02/2024 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Q với anh Phạm Đồng H2.

Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ:

Nguyên đơn Đinh Ngọc H và Võ Thị Mỹ H1 tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc số tiền là 3.771.000 đồng (ba triệu bảy trăm bảy mươi một nghìn đồng), được khấu trừ toàn bộ vào tiền tạm ứng chi phí đã nộp và chi xong.

Về án phí:

Nguyên đơn Đinh Ngọc H thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại đ khoản 1, Điều 12 và Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội và đã được Toà án nhân dân thành phố Cao Lãnh miễn nộp tạm ứng nên không xem xét.

Nguyên đơn Võ Thị Mỹ H1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012902 ngày 15 tháng 10 năm 2024 và số tiền 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013265 ngày 23 tháng

01 năm 2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn Trương Đình D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 39.000.000 đồng (ba mươi chín triệu đồng).

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

Các đương sự có mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPCL;
- Tòa án Tỉnh;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Đặng Thị Thanh Thảo