

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 390/2025/DS-PT

Ngày 30/7/2025

V/v tranh chấp hợp đồng tín
dụng, yêu cầu công nhận hợp
đồng chuyển nhượng, hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Lâm;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Hữu;

Ông Nguyễn Văn Toàn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trâm Thị Phương Hằng, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Huỳnh, Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ, số 01, Đường 30/4, phường Phú Lợi, Thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 70/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 02 năm 2025, về tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2024/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 131/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần A;

Địa chỉ trụ sở chính: Số 442, đường N, Phường 5, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 442, đường N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lâm Trán Th, Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần A - Chi nhánh B; địa chỉ: Số 256, đường T, khóm 5, Phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là số 256, đường T, khóm 5, phường B, tỉnh Cà Mau); là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 30/6/2023). (có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Lê Văn U;

2. Bà Võ Thị T;

Cùng địa chỉ: Số 337, khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là số 337, khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ). (đều vắng mặt)

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

1. Ông Lê Văn N (đã chết);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn N:

1.1. Bà Nguyễn Thị M;

1.2. Ông Lê Văn N1;

1.3. Ông Lê Văn K;

1.4. Ông Lê Văn U;

1.5. Bà Lê Thị T1;

Cùng địa chỉ: Khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ). (đều vắng mặt)

1.6. Bà Lê Thị T2;

Địa chỉ: Khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

1.7. Bà Lê Thị C;

Địa chỉ: Ấp T, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp T, xã T, Thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

1.8. Ông Lê Văn K1;

Địa chỉ: Khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ). Địa chỉ liên hệ: Khóm 3, Phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là khóm 3, phường V, tỉnh Cà Mau). (vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị M;

3. Ông Lê Văn C1;

4. Bà Trần Mỹ L;

5. Ông Lê Văn L1;

Cùng địa chỉ: Khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ). (đều vắng mặt)

6. Bà Nguyễn Thị Ngọc E;

Địa chỉ: Khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ). (có mặt)

7. Ông Lê Văn L2 (đã chết);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn L2:

7.1. Bà Nguyễn Thị M;

7.2. Bà Nguyễn Thị H;

7.3. Ông Lê Văn C1;

7.4. Bà Lê Thị Hồng H1;

7.5. Ông Lê Văn Nh;

7.6. Ông Lê Văn Hoài Th1;

Cùng địa chỉ: Khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ). (đều vắng mặt)

7.7. Bà Lê Thị Nh1;

Địa chỉ: Ấp 2, xã L, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp 2, phường L, Thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

7.8. Bà Lê Thị Đ;

Địa chỉ: Ấp T, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp T, xã T, Thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

7.9. Bà Lê Thị N2;

Địa chỉ: Số 88, đường D, Phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số 88, đường D, phường P, Thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

8. Bà Nguyễn Thị H;

9. Ông Lê Văn K;

10. Bà Nguyễn Thị N3;

Cùng địa chỉ: Khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ). (đều vắng mặt)

11. Ông Nguyễn Văn V;

Địa chỉ: Khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ). (có mặt)

12. Bà Trương Ngọc M1;

13. Ông Lê Văn N1;

Cùng địa chỉ: Khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ). (đều vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn N1: Ông Lê Quốc Tr; địa chỉ: Khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ); là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn N1 (văn bản ủy quyền ngày 20/11/2024 và ngày 11/12/2024). (có mặt)

14. Bà Cao Thị Mỹ H2;

15. Bà Lê Thị T1;

16. Ông Võ Vũ B;
17. Ông Nguyễn Văn S;
18. Ông Nguyễn Ngọc A;

Cùng địa chỉ: Khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ). (đều vắng mặt)

19. Ông Nguyễn Văn E1; (đã chết)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn E1:

- 19.1. Bà Đặng Thị B1;
- 19.2. Ông Nguyễn Hoàng N4;
- 19.3. Ông Nguyễn Văn Đ1;

Cùng địa chỉ: Khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ). (đều vắng mặt)

- 19.4. Bà Nguyễn Hồng Ph;

Địa chỉ: Khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

- 19.5. Bà Nguyễn Chúc X;

Địa chỉ: Ấp L, xã T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (nay là ấp L, phường L, Thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

20. Bà Đặng Thị B1;

Địa chỉ: Khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

21. Ông Lê Văn K1;

Địa chỉ: Khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ). Địa chỉ liên hệ: Khóm 3, Phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là khóm 3, phường V, tỉnh Cà Mau). (vắng mặt)

- Người kháng cáo:

1. Ngân hàng Thương mại cổ phần A - Nguyên đơn;
2. Bà Nguyễn Thị Ngọc E, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn V - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;
3. Ông Lê Văn Tr - Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần A và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Lâm Trần Th trình bày:

Theo Hợp đồng cấp tín dụng số BLI.CN.1437.180117 ngày 19/01/2017 và Khế ước nhận nợ số 230812219 ngày 19/01/2017 thì Ngân hàng Thương mại cổ phần A cho ông Lê Văn U, bà Võ Thị T vay số tiền 600.000.000 đồng; thời hạn vay 84 tháng (từ ngày 19/01/2017 đến ngày 19/01/2024); phương thức cho vay từng lần; mục đích vay để sản xuất kinh doanh - cho vay hỗ trợ vốn kinh doanh - Bổ sung vốn thiếu hụt thường xuyên hoạt động kinh doanh thức ăn gia súc, gia cầm, thủy sản; lãi suất trong hạn 9,5%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn, lãi suất vay được cố định trong 06 tháng, kể từ ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu, từ tháng thứ 07 trở đi lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng/lần.

Để bảo đảm khoản vay trên, ông Lê Văn N và bà Nguyễn Thị M với A có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BLI.BĐCN.655.180117 ngày 19/01/2017, được công chứng tại Văn phòng công chứng B, số 121, đường P, Phường 2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã N, tỉnh Sóc Trăng ngày 19/01/2017. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại các thửa số 376, 378, 495 và 348, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện T (nay là khóm T, Phường 2, thị xã N), tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 624394, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 00075/QSĐĐ, do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 18/9/1993 cho hộ ông N.

Trong quá trình vay vốn, ông U và bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do đó, ngày 23/8/2017, A đã ra thông báo thu hồi nợ trước hạn và ngày 22/9/2017, A đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn.

Tính đến ngày 20/11/2024, ông U và bà T còn nợ A vốn gốc 578.171.000 đồng, tiền lãi trong hạn 25.717.044 đồng và tiền lãi quá hạn 712.466.615 đồng, tổng cộng 1.316.354.615 đồng.

Nay A yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông U và bà T trả cho A khoản nợ còn thiếu tính đến ngày 20/11/2024 gồm vốn gốc 578.171.000 đồng, tiền lãi trong hạn 25.717.044, tiền lãi quá hạn 712.466.571 đồng, tổng cộng là 1.316.354.615 đồng và tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quá hạn do các bên thỏa thuận trong hợp đồng cấp tín dụng kể từ ngày 21/11/2024 cho đến ngày ông, bà trả dứt nợ.

Trường hợp ông U, bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất số 376, 378, 495 và 348, tờ bản đồ số 10, tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 624394 do UBND huyện T cấp ngày 18/9/1993 thuộc quyền sở hữu của ông N và bà M.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Văn U trình bày:

Chữ ký trong Hợp đồng cấp tín dụng ngày 19/01/2017 đúng là của vợ chồng ông. Ông N và bà M (cha mẹ ông) ký tên hợp đồng thế chấp quyền sử

dụng đất cùng ngày với hợp đồng cấp tín dụng. Ông không có xem là thế chấp bao nhiêu thửa đất, vì hợp đồng này là do ông Lê Văn K1 (anh của ông) đã thỏa thuận trước với Ngân hàng rồi đến ngày ký hợp đồng thì xe của Ngân hàng đến rước vợ chồng ông cùng với cha mẹ ông đến văn phòng công chứng ở Sóc Trăng để ký tên. Ông không có đọc lại hợp đồng, cha mẹ ông cũng không có xem hợp đồng thế chấp, việc vay tiền là vay cho ông K1, ông K1 nhờ ký tên vay giùm, ông là con út sống chung nhà nếu không đồng ý ký tên vay giùm thì cha mẹ buồn phiền, ông Khe thì nói ký vay giùm thôi, còn việc trả tiền vay ông K1 trả. Vợ chồng ông ký tên vay thì vợ chồng ông cũng chịu, hiện nay không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng nên vợ chồng ông cũng thống nhất cho Ngân hàng phát mãi tài sản mà cha mẹ ông và vợ chồng ông còn được quản lý, sử dụng, những phần đất còn lại đã cho và chuyển nhượng đúng như những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã trình bày. Việc thế chấp ông có nghe cha ông nói lại là cán bộ Ngân hàng chỉ đến nhà của ông chụp hình chứ không có đi thẩm định các phần đất khác. Những người liên quan có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng, ông cũng thống nhất, vì đã chuyển nhượng lâu rồi. Ông đồng ý trả nợ cho Ngân hàng nhưng yêu cầu được trả vốn, phần lãi xin trả dần, do hiện tại ông rất khó khăn.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N và bà Nguyễn Thị M trình bày:

Trước khi thế chấp quyền sử dụng đất bảo lãnh cho khoản vay tại A, vợ chồng ông bà đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng khác. Con của ông bà là Lê Văn K1 cần vốn làm ăn nên K1 đã ra tiền trả, K1 nói với ông bà là cần tiền làm ăn, cần vay tiền làm vốn, kêu ông bà ký tên cho K1 thế chấp quyền sử dụng đất vay tiền Ngân hàng nên ông bà đồng ý ký tên. K1 nói với ông bà là vay khoảng 400.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng gì đó. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà chỉ còn sử dụng khoảng hơn 04 công tầm cây, phần còn lại đã cho các con ông bà sử dụng lâu rồi, cụ thể: Cho Lê Văn N1 01 công tầm cây, chuyển nhượng 01 công tầm cây cách đây đã 20 năm; cho Lê Văn K 04 công tầm cây cách nay khoảng 15 - 16 năm; cho Lê Văn L2 hơn 01 công (chỗ miếng đất biềng) và chuyển nhượng phần đất liếp trồng mía với giá 01 cây vàng, lúc chuyển nhượng không có làm giấy tờ, nay vợ chồng L2 yêu cầu công nhận phần đất này, vợ chồng ông đồng ý; cho Lê Thị T1 01 công tầm cây, việc cho đất trước đây không có làm giấy tờ, sau này mới làm lại giấy tờ cho, còn việc T1 ra phường để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như thế nào thì ông bà không biết rõ.

Khoản tiền vay của Ngân hàng thì ông bà không có nhận. Ngân hàng khởi kiện để ông bà kêu K1 về tính như thế nào, chứ ông bà già rồi không trả nổi, nếu có kê biên phát mãi đất ông bà cũng đồng ý. Hiện nay, ông bà đang sống chung với vợ chồng ông U, bà T. Trong phần đất còn lại của gia đình ông bà, ông U có cổ cho vợ chồng Lê Văn C1 02 công tầm cây, giá mỗi công 30.000.000 đồng; Lê Văn K có cổ cho vợ chồng Lê Văn C1 02 công với giá 60.000.000 đồng, vợ

chồng ông thống nhất với yêu cầu, lời trình bày của K là công nhận phần đất này cho K.

Theo đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc E và ông Lê Văn L1 trình bày:

Vào năm 2014, vợ chồng ông bà có chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Văn K 02 công tằm cây, với giá 130.000.000 đồng, vợ chồng ông bà biết nguồn gốc đất của ông K là do cha mẹ tặng cho nhưng chưa chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên chỉ mới làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay, ông bà cũng không biết thửa đất số mấy.

Vào ngày 09/2/2015, vợ chồng ông bà chuyển nhượng của cha mẹ ông bà là ông N và bà M 01 công tằm cây, với giá 65.000.000 đồng, khi chuyển nhượng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp vay tiền Ngân hàng nên không sang tên được. Sau khi chuyển nhượng, ông bà sử dụng phần đất này ổn định đến nay, ông bà vẫn chưa làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất, ông bà cũng không biết là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cha mẹ đã đem đi thế chấp để bảo lãnh khoản vay tiền Ngân hàng. Việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không phù hợp, vì phía Ngân hàng không có đến đất để thẩm định xem ai là người đang sử dụng đất, do đó vợ chồng ông bà yêu cầu Tòa án xem xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng với ông N, bà M.

Nay ông bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông N, bà M được xác lập ngày 09/02/2015, phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế, thuộc thửa số 376, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với vợ chồng ông K, phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế, thuộc thửa số 376, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông bà thì ông bà không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Theo đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L2 và bà Nguyễn Thị H trình bày:

Vào ngày 13/02/1995, vợ chồng ông bà có sang nhượng của ông N, bà M (cha mẹ của ông bà) phần đất ruộng diện tích 1.690m², thửa số 378, tờ bản đồ 10, tọa lạc tại khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, với giá 01 cây vàng 9999, việc sang nhượng có làm giấy tay, có cha mẹ ông cùng ông U, bà T ký tên vào giấy tờ, có Trưởng ban nhân dân khóm T tên Huỳnh Xuân Th2 ký xác nhận, đồng thời còn có những hộ dân có đất giáp ranh như ông Nguyễn Văn N5, Lê Văn N1 làm chứng sự việc. Từ khi sang nhượng đất, ông bà canh tác lúa ổn định cho đến nay. Khi Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng, ông bà mới biết Ngân hàng Thương mại cổ phần A khởi kiện ông U, vì ông N đứng ra bảo lãnh cho ông U vay tiền nhưng ông không trả nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu

phát mãi tài sản thế chấp, ông bà mới biết quyền sử dụng đất ông bà đang bị thế chấp cho Ngân hàng.

Nay ông bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích theo đo đạc thực tế, thửa đất số 378, bản đồ 10, tọa lạc tại khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng giữa ông bà với ông N, bà M xác lập ngày 13/02/1995. Trong trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng thì ông bà không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Theo đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V trình bày:

Vào ngày 12/4/2001, ông và bà Trương Ngọc M1 (vợ ông) có chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Văn L2 phần đất thổ cư, được sự đồng ý chuyển nhượng của vợ chồng ông N, hai bên có làm giấy chuyển nhượng viết tay và vợ chồng ông đã sử dụng cất nhà ở từ năm 2001 đến nay, ở cùng với 02 người con. Khi đo đạc xuống đo đạc cấp đổi bằng khoán, ông có đến hỏi ông N để xin tách bằng khoán nhưng ông N nói không dính trong bằng khoán của ông N. Đến khi Tòa án thẩm định phần đất này và cho rằng vẫn còn nằm trong bằng khoán của ông N thì vợ chồng ông mới biết. Ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất này theo diện tích đo đạc thực tế, thuộc thửa số 348, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông thì ông không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Ngọc M1 trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn V. Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông V.

Theo đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S trình bày:

Vào ngày 06/3/1998, ông có chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Văn N 01 đường nước ngang 02m, dài từ ruộng của ông ra tới sông khoảng 40m, để ông làm đường bơm nước ruộng do ruộng của ông nằm bên trong, đường nước diện tích nhỏ nên ông cũng không làm thủ tục sang tên, đến nay Ngân hàng yêu cầu phát mãi phần đất dính với phần đất ông đã chuyển nhượng thì ông không đồng ý, ông yêu cầu được ổn định đường nước này để ông có đường dẫn nước vào làm ruộng. Ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông N vào năm 1998 đối với phần đất này, diện tích theo đo đạc thực tế, thuộc thửa số 348, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông thì ông không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Theo đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc A trình bày:

Vào ngày 13/4/2001, ông có chuyển nhượng của ông Lê Văn N 01 phần đất là cái mương (đìa) có diện tích tương đương 280m², với giá 2,2 chỉ vàng 24K, do phần đất này nằm cặp ranh với đất nhà của ông, khi Nhà nước có chính sách cấp đổi bằng khoán thì ông cũng đã kê khai cấp đổi nhưng không biết có cấp bằng khoán mới chưa. Phần đất này khi Tòa án kết hợp với cơ quan chuyên môn xuống thăm định nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông N đã thế chấp cho Ngân hàng. Ông đã chuyển nhượng từ năm 2001 và sử dụng ổn định đến nay nên Ngân hàng yêu cầu phát mãi phần đất này ông không đồng ý. Ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với vợ chồng ông N lập ngày 13/4/2001, đối với phần đất này, có diện tích theo đo đạc thực tế, thuộc thửa số 348, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông thì ông không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Theo đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N1 trình bày:

Vào ngày 13/5/1999, cha mẹ ông (ông N, bà M) có cho vợ chồng ông 01 nền nhà để cất nhà ở và 01 công đất ruộng (tầm cây), sau đó vợ chồng ông có chuyển nhượng của cha mẹ thêm 01 công đất ruộng (tầm cây) với giá 01 cây vàng 24K, hai bên không có làm giấy tờ, vì là cha con trong nhà, vợ chồng ông đã cất nhà ở và làm ruộng từ năm 1999 cho đến nay. Vợ chồng ông không biết việc cha mẹ đã đem bằng khoán thế chấp Ngân hàng, Ngân hàng cũng không xuống thăm định phần đất thế chấp trong khi vợ chồng ông đã ở đây từ năm 1999 đến nay, do đó ông không đồng ý việc phát mãi tài sản của Ngân hàng đối với phần đất mà vợ chồng ông quản lý, sử dụng. Ông cũng có kê khai khi phường 2 có chính sách cấp đổi lại bằng khoán nhưng không biết ở phường có lưu giữ hay không. Ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích theo đo đạc thực tế, thuộc thửa số 376, 378, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng giữa ông với ông N, bà M xác lập ngày 13/5/1999. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông thì ông không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Mỹ H2 trình bày:

Bà là vợ của ông Lê Văn N1. Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông N1.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn K trình bày:

Vợ chồng ông được cha mẹ cho 01 công đất (tầm cây) khoảng 15-16 năm nay. Cha mẹ ông cũng có cho ông Lê Văn K1 01 công đất (tầm cây), do ông K1 có vợ ở xa không có làm ruộng nên ông K1 mới chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông vào năm 2002 với giá 01 cây vàng 24K, sau đó ông tiếp tục chuyển

nhượng của cha mẹ ông 02 công tầm cây, giá 01 cây vàng 24K/công. Cặp bên phần đất 02 công tầm cây có thêm 01 cái bờ kênh, vợ chồng ông đã ban bờ kênh ra để làm ruộng. Như vậy, từ năm 2002 đến nay, vợ chồng ông đã sử dụng phần đất tổng thể là 5.600m², thửa đất số mấy ông không rõ, ông cũng không làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất sang tên ông. Khi có chính sách làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới ở phường 2 thì đoàn đo đạc xuống đo đất cấp đổi giấy chứng nhận mới, ông có kê khai phần đất này là của vợ chồng ông. Vào năm 2016, ông có cầm cố cho vợ chồng ông Lê Văn C1 diện tích 3.000m², với giá 60.000.000 đồng, thời hạn đến năm 2019, hai bên có làm giấy cổ viết tay. Ngoài ra, vợ chồng ông có chuyển nhượng lại 02 công tầm cây cho vợ chồng ông L1 và bà E với giá 130.000.000 đồng, hai bên cũng có làm giấy chuyển nhượng viết tay.

Nay Ngân hàng yêu cầu kê biên, phát mãi tài sản vì cha mẹ ông vẫn còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất của vợ chồng ông thì vợ chồng ông không đồng ý, vợ chồng ông đã sử dụng phần đất này từ năm 2002 đến khi chuyển nhượng, cầm cố cho người khác, ông vẫn chưa chuyển tên cho họ nên ông yêu cầu được công nhận phần đất này cho ông rồi ông sẽ làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L1. Phần đất còn lại vợ chồng ông cất nhà ở đã 26 năm, đất này cha mẹ ông cho vợ chồng ông. Vợ chồng ông yêu cầu công nhận phần đất đã được cho cũng như đã chuyển nhượng từ năm 2002 cho đến nay.

Tiền cổ đất cho vợ chồng ông C1, ông sẽ hoàn trả lại cho vợ chồng ông C1, thời gian trả thì tự thỏa thuận với nhau. Tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông L1 thì ông không có khả năng để hoàn trả lại, vì khi chuyển nhượng đất vợ chồng ông L1 cũng biết phần đất này là của ông được cha mẹ cho lại nên mới chuyển nhượng, nên vợ chồng ông L1 có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà đủ điều kiện để công nhận thì ông cũng thống nhất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn C1 và bà Trần Mỹ L trình bày:

Vào ngày 16/3/2014, vợ chồng ông bà có cổ đất của vợ chồng ông Lê Văn U 02 công tầm cây đất ruộng, thời hạn 05 năm, kể từ ngày 16/3/2014 đến ngày 16/3/2019, với giá 60.000.000 đồng, hai bên có làm giấy cổ đất viết tay, ông bà cũng không biết đất cổ thuộc thửa đất số mấy, đến khi Tòa án tiến hành thẩm định phần đất thế chấp cho Ngân hàng thì có phần đất cổ này.

Vào ngày 17/5/2016 âm lịch, vợ chồng ông bà có cổ đất của vợ chồng ông Lê Văn K và bà Nguyễn Thị N3 02 công tầm cây giá 60.000.000 đồng, nhưng thực tế vợ chồng ông K giao cho ông bà là 03 công tầm điền, hai bên có làm giấy viết tay, ông bà cũng không có biết đất cổ thuộc thửa đất số mấy, đến khi Tòa án tiến hành thẩm định phần đất thế chấp cho Ngân hàng thì có phần đất này. Đến nay, thời hạn cổ đất đã hết, ông bà vẫn làm đất do chưa ai trả tiền cho vợ chồng ông bà.

Ông bà không có yêu cầu gì, nếu sau này có kê biên, phát mãi phần đất vợ chồng ông bà đang làm mà ông U, ông K không trả tiền thì ông, bà khởi kiện sau.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T1 trình bày:

Từ năm 2007, vợ chồng bà ra riêng nên được cha mẹ bà là ông N và bà M cho 01 phần đất để vợ chồng bà cất nhà ở, kế bên nhà của vợ chồng ông U, ngoài ra cha mẹ bà còn cho bà 01 công đất ruộng, khi cha mẹ cho đất thì anh chị em trong gia đình cũng thống nhất. Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông V, ông S, ông A, ông L2, ông L1, ông N1 và không có ý kiến gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C trình bày:

Bà đã chuyển nơi cư trú về quê chồng ở ấp T, xã T, thị xã N. Bà thống nhất với yêu cầu của những người có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với cha mẹ bà.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T2 trình bày:

Ông N là cha ruột bà, cha bà hiện nay đã chết. Trước đây, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với cha bà thì bà đồng ý, không có ý kiến gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn K1 trình bày:

Những người liên quan có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất với cha ông thì ông cũng thống nhất.

Tại Bản án số 121/2024/DS-ST ngày 25/11/2024, Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Cần Thơ) đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 128, Điều 135, Điều 137, Điều 290, Điều 355, Điều 471, Điều 474 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 121, Điều 122, Điều 124, Điều 128, Điều 129, Điều 134, Điều 135, Điều 137, Điều 342, Điều 355, Điều 468, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 và khoản 6 Điều 26, 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần A. Buộc ông Lê Văn U, bà Võ Thị T có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A số tiền vốn gốc 578.171.000 đồng, tiền lãi trong hạn 25.717.044 đồng, tiền lãi quá hạn tính đến ngày 20/11/2024 là 712.466.571 đồng, tổng cộng 1.316.354.615 đồng.

Kể từ ngày 21/11/2024 cho đến khi ông Lê Văn U, bà Võ Thị T thanh toán hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A thì ông U, bà T còn phải chịu tiền lãi phát sinh trên số vốn gốc còn nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng số BLI.CN.1437.180117 ngày 19/01/2017 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Lê Văn U, bà Võ Thị T.

2. Chấp nhận yêu cầu yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn S. Công nhận cho ông Nguyễn Văn S được quyền sử dụng phần đất thửa số 348 (20), diện tích 56,6m², mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 98 (10), tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp lộ dal có số đo 1,99m;
- Hướng Tây giáp thửa số 28 có số đo 02m;
- Hướng Nam giáp thửa số 348 (20) có số đo 28,62m;
- Hướng Bắc giáp thửa số 18 có số đo 28,37m.

3. Chấp nhận yêu cầu yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngọc A. Công nhận cho ông Nguyễn Ngọc A được quyền sử dụng phần đất thửa số 348 (20), diện tích 210,7m², mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 98 (10), tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đường lộ bê tông có số đo 5,41m;
- Hướng Tây giáp thửa số 28 có số đo 6,60m + 1,01m;
- Hướng Nam giáp thửa số 22 có số đo 34,72m;
- Hướng Bắc giáp phần đất còn lại thửa số 384 có số đo 3,49m + 30,17m.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Lê Văn N1 và bà Cao Thị Mỹ H2. Công nhận cho ông Lê Văn N1 và bà Cao Thị Mỹ H2 được quyền sử dụng một phần thửa đất số 378, diện tích 940,9m², mục đích sử dụng đất: LUC, tờ bản đồ số 54 (10), tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 378 có số đo 34,27m;
- Hướng Tây giáp thửa số 376 có số đo 34,34m;
- Hướng Nam giáp thửa số 129 có số đo 29,15m;
- Hướng Bắc giáp thửa 19 có số đo 25,78m.

Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Lê Văn N1 và bà Cao Thị Mỹ H2, về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa số 376, diện tích 3.400,9m², mục đích sử dụng đất: LUC, tờ bản đồ số 54 (10), tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 378 có số đo 32,35m + 34,34m;*
- Hướng Tây giáp phần đất còn lại thửa số 376 có số đo 66,53m;*
- Hướng Nam giáp thửa số 128 có số đo 3,56 mét + 45,67m;*
- Hướng Bắc giáp thửa số 19 có số đo 50,96m.*

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn N1 và bà Cao Thị Mỹ H2 với ông Lê Văn N và bà Nguyễn Thị M, theo “Đơn chuyển nhượng đất” lập ngày 13/5/1999, đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế 3.400,9m², thuộc thửa số 376, mục đích sử dụng đất: LUC, tờ bản đồ số 54 (10), tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn L2 và bà Nguyễn Thị H, về việc yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 2.068,9m², thuộc một phần thửa số 378 (30), tờ bản đồ số 55 (10), tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 32 có số đo 33,08m;*
- Hướng Tây giáp thửa số 23 có số đo 34,27m;*
- Hướng Nam giáp thửa số 129 có số đo 3,46m + 1,51m + 54,76m;*
- Hướng Bắc giáp thửa số 31 có số đo 61,93m.*

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn L2 và bà Nguyễn Thị H với ông Lê Văn N và bà Nguyễn Thị M, theo “Đơn hợp đồng chuyển nhượng đất vĩnh viễn” lập ngày 13/02/1995, đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế 2.068,9m², thuộc một phần thửa số 378 (30), tờ bản đồ số 55 (10), tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn L1 và bà Nguyễn Thị Ngọc E, về việc yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 3.858,2m², thuộc một phần thửa số 376 (26), tờ bản đồ số 54 (10), tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất còn lại thửa số 376 có số đo 66,53m;*
- Hướng Tây giáp phần đất còn lại thửa số 376 có số đo 66,31m;*
- Hướng Nam giáp thửa số 128 có số đo 58,05m;*
- Hướng Bắc giáp thửa 19 có số đo 58,15m.*

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn L1 và bà Nguyễn Thị Ngọc E với ông Lê Văn N và bà Nguyễn Thị M, theo tờ “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 26/4/2014 và “Đơn sang đất”

lập ngày 9/02/2015, đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế 3.858,2m², thuộc một phần thửa số 376 (26), tờ bản đồ số 54 (10), tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

7. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn V, về việc yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 1.396,9m² (bao gồm phần diện tích nhà, chuồng heo), thuộc một phần thửa số 348 (20), tờ bản đồ số 98 (10), tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đường bê tông có số đo 66,53m;*
- Hướng Tây giáp thửa số 18 có số đo 43,10m;*
- Hướng Nam giáp phần đất còn lại thửa số 348 có số đo 3,49m + 30,17m;*
- Hướng Bắc giáp thửa số 348 có số đo 28,62m.*

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn V với ông Lê Văn L2, theo “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cất nhà” lập ngày 12/4/2001, đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế 1.396,9m² (bao gồm phần diện tích nhà, chuồng heo), thuộc một phần thửa số 348 (20), tờ bản đồ số 98 (10), tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

8. Về xử lý hậu của hợp đồng vô hiệu: Ông Lê Văn L2, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Ngọc E, ông Lê Văn L1, ông Nguyễn Văn V không yêu cầu nên không đặt ra xem xét. Trong trường hợp ông Lê Văn L2, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Ngọc E, ông Lê Văn L1, ông Nguyễn Văn V có yêu cầu thì tách thành vụ án khác giải quyết theo quy định pháp luật.

Trong trường hợp bà Trần Mỹ L, ông Lê Văn C1 có tranh chấp thì tách thành vụ án khác giải quyết theo quy định pháp luật.

9. Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp ông Lê Văn U và bà Võ Thị T không thanh toán hoặc thanh toán không hết nợ, Ngân hàng Thương mại Cổ phần A được quyền yêu cầu cơ quan thi hành dân sự xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ là phần đất còn lại của các thửa đất số 376, 378, 348, 495, tờ bản đồ số 10, tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BLI.BĐCN.655.180117 ngày 19/01/2017. Dành quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) cho ông Nguyễn Văn V, bà Trương Ngọc M1, bà Lê Thị T1, ông Võ Vũ B, ông Lê Văn K, ông Lê Văn U, bà Võ Thị T, bà Nguyễn Thị M là người có tài sản trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất (nhà, vật kiến trúc, cây trồng). Trường hợp ông Nguyễn Văn V, bà Trương Ngọc M1, bà Lê Thị T1, ông Võ Vũ B, ông Lê Văn K, ông Lê Văn U, bà Võ Thị T, bà Nguyễn Thị M không đồng ý mua (nhận chuyển nhượng) thì có trách nhiệm tháo dỡ, di dời nhà, vật kiến trúc và di dời hoặc chặt bỏ các cây trồng trên đất. Các phần đất như sau:

9.1. Phần đất ông Nguyễn Văn V, bà Trương Ngọc M1 đang sử dụng có diện tích 1.396,9m² (bao gồm phần diện tích nhà, chuồng heo), thuộc một phần

thửa số 348 (20), tờ bản đồ số 98 (10), tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đường bê tông có số đo 66,53m;
- Hướng Tây giáp thửa số 18 có số đo 43,10m;
- Hướng Nam giáp phần đất còn lại thửa số 348 có số đo 3,49m + 30,17m;
- Hướng Bắc giáp thửa số 348 có số đo 28,62m.

Trên phần đất này có căn nhà của ông Nguyễn Văn V, bà Trương Ngọc M1, diện tích 119,9m². Kết cấu vách tường 10, nền lát gạch men, máy tol kẽm, cột bê tông cốt thép, trần la phong, cửa khung nhôm kính. Phần chuồng trại diện tích 32,3m², có kết cấu mái tol xi măng, vách xây tường lửng, nền láng xi măng, cột bê tông cốt thép, đòn tay gỗ và một số cây trồng do vợ chồng ông V, bà M1 trồng.

9.2. Phần đất ông Lê Văn U, bà Võ Thị T, bà Nguyễn Thị M, đang sử dụng diện tích 7074,1m² (đã bao gồm phần diện tích nhà, chuồng gà), thuộc một phần thửa số 376 (26), tờ bản đồ số 54 (10), tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đường bê tông có số đo 66,17m;
- Hướng Tây giáp thửa số 27 có số đo 46,43m + 19,07m + 19,07m;
- Hướng Nam giáp thửa số 30 có số đo 96,92m;
- Hướng Bắc giáp thửa số 19 có số đo 17,28m + 94,13m.

Trên phần đất này có phần căn nhà của ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị M, ông Lê Văn U, bà Võ Thị T sống chung diện tích 80,02m². Kết cấu vách xây tường 10, máy tol kẽm, cột bê tông cốt thép, xà gỗ gỗ, nền lát gạch men, cửa nhôm, kính và một số cây trồng trên đất.

9.3. Phần đất bà Lê Thị T1, ông Võ Vũ B đang sử dụng diện tích 353,1m² (đã bao gồm phần diện tích nhà), thuộc một phần thửa số 376 (26), tờ bản đồ số 54 (10), tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất còn lại thửa số 376 có số đo 19,07m;
- Hướng Tây giáp thửa số 27 có số đo 18,59m;
- Hướng Nam giáp thửa số 30, 31 có số đo 1,62m + 7,03m + 10,79m;
- Hướng Bắc giáp phần đất còn lại thửa số 376 có số đo 19,07m.

Trên phần đất này có phần căn nhà của bà Lê Thị T1 diện tích 65m². Kết cấu vách tol, máy tol, đòn tay gỗ + đòn tay kẽm, nền láng xi măng, mặt trước xây tường 10, cửa gỗ và một số cây trồng trên đất.

9.4. Phần đất bà Trần Mỹ L, ông Lê Văn C1 đang sử dụng diện tích 5.601,6m², thuộc một phần thửa số 376 (26), tờ bản đồ số 54 (10), tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất còn lại thửa số 376 có số đo 66,31m;
- Hướng Tây giáp phần đất còn lại thửa số 376 có số đo 66,17m;
- Hướng Nam giáp thửa số 127 có số đo 26,17m + 9,1m + 11,95m + 36,27m;
- Hướng Bắc giáp thửa số 19 có số đo 36,97m + 20,95m + 26,81m.

9.5. Phần đất bà Nguyễn Thị Ngọc E, ông Lê Văn L1 quản lý, sử dụng có diện tích 3.858,2m², thuộc một phần thửa số 376 (26), tờ bản đồ số 54 (10), tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất còn lại thửa số 376 có số đo 66,53m;
- Hướng Tây giáp phần đất còn lại thửa số 376 có số đo 66,31m;
- Hướng Nam giáp thửa số 128 có số đo 58,05m;
- Hướng Bắc giáp thửa số 19 có số đo 58,15m.

9.6. Phần đất ông Lê Văn K đang sử dụng diện tích 191,3m² (đã bao gồm phần diện tích nhà), thuộc một phần thửa số 495 (356), tờ bản đồ số 104 (10), tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp bờ kênh có số đo 36,23m + 1,36m;
- Hướng Tây giáp đường bê tông có số đo 11,24m + 25,78m;
- Hướng Nam giáp thửa số 4 có số đo 3,86m;
- Hướng Bắc giáp thửa số 35 có số đo 5,12m.

Trên phần đất này có căn nhà của ông Lê Văn K diện tích 19,1m². Kết cấu vách xây tường gạch 10, máy tol kẽm, nền lát gạch men, xà gồ kẽm, cửa nhôm kính.

9.7. Phần đất bà Đặng Thị B1 đang sử dụng diện tích 120,4m², thuộc một phần thửa số 495 (356), tờ bản đồ số 104 (10), tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đường bê tông có số đo 10,86m + 25,70m;
- Hướng Tây giáp thửa số 32 có số đo 35,66m;
- Hướng Nam giáp thửa số 4 có số đo 1,91m + 2,2m;
- Hướng Bắc giáp thửa số 35 có số đo 3,79m.

9.8. Phần đất ông Lê Văn L2, bà Nguyễn Thị H đang sử dụng diện tích 2.068,9m², thuộc một phần thửa số 378 (30), tờ bản đồ số 55 (10), tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 32 có số đo 33,08m;
- Hướng Tây giáp thửa số 23 có số đo 34,27m;

- Hường Nam giáp thửa số 129 có số đo $3,46m + 1,51m + 54,76m$;
- Hường Bắc giáp thửa số 31 có số đo $61,93m$.

9.9. Buộc các ông, bà Nguyễn Văn V, Trương Ngọc M1, Lê Thị T1, Võ Vũ B, Lê Văn K, Lê Văn U, Võ Thị T, Nguyễn Thị M, Trần Mỹ L, Lê Văn C1, Đặng Thị B1, Lê Văn N1, Cao Thị Mỹ H2, Lê Văn L2 và Nguyễn Thị H có trách nhiệm giao phần đất đang quản lý, sử dụng nêu trên để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ khi Ngân hàng Thương mại cổ phần A yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp.

9.10. Không chấp nhận yêu cầu kê biên phát mãi tài sản thế chấp của Ngân hàng đối với phần diện tích nền mộ của ông Lê Văn N và phần đã công nhận cho ông Nguyễn Văn A, ông Nguyễn Văn S, ông Lê Văn N1 và bà Cao Thị Mỹ H2.

Trên phần đất thế chấp có phần mộ của ông Lê Văn N có diện tích $35m^2$ và phần đất đã công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc A, ông Nguyễn Văn S, ông Lê Văn N1, bà Cao Thị Mỹ H2 không thuộc phạm vi xử lý tài sản thế chấp.

(Có sơ đồ kèm theo)

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 06/12/2024, A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn S, ông Lê Văn N1 và bà Cao Thị Mỹ H2, ông Nguyễn Ngọc A, ông Lê Văn L2 và bà Nguyễn Thị H, ông Lê Văn L1 và bà Nguyễn Thị Ngọc E, ông Nguyễn Văn V và bà Trương Ngọc M1.

Ngày 09/12/2024, bà Nguyễn Thị Ngọc E có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với ông Lê Văn K, theo Tờ “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 26/4/2024 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với ông Lê Văn N và bà Nguyễn Thị M, theo “Đơn sang đất” lập ngày 09/02/2015, đối với diện tích đất $3.858,2m^2$, thuộc một phần thửa số 376 (26), tờ bản đồ số 54 (10), tọa lạc tại khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Ngày 09/12/2024, ông Nguyễn Văn V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông, công nhận cho ông diện tích đất $1.396,9m^2$ (bao gồm diện tích nhà và chuồng heo) thuộc một phần thửa số 348 (20), tờ bản đồ số 98 (10), tọa lạc tại khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Ngày 09/12/2024, người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn N1 là ông Lê Quốc Tr có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông N1, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn N1, bà Cao Thị Mỹ H2 với ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị M, theo “Đơn chuyển nhượng đất” lập ngày 13/5/1999, đối với diện tích đất 3.400,9m², loại đất LUC, thuộc thửa số 376, tờ bản đồ số 54 (10), tọa lạc tại khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Ngày 11/12/2024, bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị M, theo “Đơn hợp đồng chuyển nhượng đất vĩnh viễn” lập ngày 13/02/1995, đối với diện tích đất 2.068,9m², thuộc một phần thửa số 378 (30), tờ bản đồ số 55 (10), tọa lạc tại khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà H vắng mặt không có lý do.

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập không rút đơn yêu cầu độc lập.

Ông Th (người đại diện hợp pháp của nguyên đơn), bà E, ông V và ông Tr (người đại diện hợp pháp của ông N1) không rút đơn kháng cáo. Các đương sự cũng không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Đối với sự vắng mặt của người kháng cáo là bà H, bà đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, được xem như từ bỏ việc kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của bà H. Đối với yêu cầu kháng cáo của A là có căn cứ, còn kháng cáo của bà E, ông V, ông Tr là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của A, không chấp nhận kháng cáo của bà E, ông V, ông Tr và áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án sơ thẩm về phần xử lý tài sản thế chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của người kháng cáo bà Nguyễn Thị H: Bà đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, không có đơn đề

ngiht xét xử vắng mặt, được xem như từ bỏ việc kháng cáo nên căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của bà H. Đối với các đương sự khác trong vụ án không có kháng cáo, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt cũng không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên căn cứ quy định nêu trên, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt đối với những người này.

[2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của A, của ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Ngọc E và ông Lê Quốc Tr đảm bảo về hình thức và nội dung, đúng người có quyền kháng cáo, còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, theo Hợp đồng cấp tín dụng số BLI.CN.1437.180117 và Khế ước nhận nợ số 229317169, cùng ngày 19/01/2016, A có cho vợ chồng ông Lê Văn U và bà Võ Thị T vay số tiền 600.000.000 đồng; thời hạn vay 84 tháng, kể từ ngày 19/01/2017 đến ngày 19/01/2024; lãi suất trong hạn 9,5%/năm, lãi suất vay được cố định trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay, kể từ tháng thứ 7 trở đi, lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng/lần; lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn; về trả nợ gốc, sau 01 tháng kể từ ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu hoặc kể từ ngày kết thúc thời gian ân hạn, nợ gốc được hoàn trả hàng tháng trong thời hạn 10 ngày, ngày đầu tiên là ngày tương ứng với bên được cấp tín dụng nhận tiền lần đầu, ngày cuối cùng là ngày thứ 10 kể từ ngày đầu tiên; về trả lãi, sau 01 tháng kể từ ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu hoặc kể từ ngày kết thúc thời gian ân hạn, nợ lãi được hoàn trả hàng tháng cũng trong thời hạn 10 ngày giống như trả nợ gốc. Sau khi vay, ông U và bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Tính đến ngày 20/11/2024 (ngày xét xử sơ thẩm), ông U, bà T còn nợ A vốn gốc 578.171.000 đồng, tiền lãi trong hạn 25.717.044 đồng, tiền lãi quá hạn 712.466.571 đồng, tổng cộng 1.316.354.615 đồng. Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của A, buộc ông U và bà T có nghĩa vụ trả cho A số tiền này và tiền lãi phát sinh trên nợ gốc từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán hết nợ, theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cấp tín dụng số BLI.CN.1437.180117 và Khế ước nhận nợ số 229317169, cùng ngày 19/01/2016 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[4] Về tài sản thế chấp, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BLI.BĐCN.655.180117 ngày 19/01/2017, được Văn phòng Công chứng B công chứng và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã N, tỉnh Sóc Trăng chứng nhận thế chấp cùng ngày 19/01/2017 thể hiện, ông Lê Văn N (nay đã chết) và bà Nguyễn Thị M thế chấp quyền sử dụng đất diện tích tổng cộng 23.584m², loại đất: Mùa, LNK và T, thuộc các thửa số 376, 378, 495 và 348, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ), do ông N đại diện hộ đứng tên trong Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số B 624394 Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 18/9/1993 để bảo đảm cho khoản nợ vay trên của ông U và bà T. Hợp đồng thế chấp này có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật. A yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ. Cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu này của A, trừ diện tích đất 56,6m² thuộc thửa số 348 chấp nhận yêu cầu độc lập và công nhận cho ông Nguyễn Văn S, diện tích đất 210,7m² thuộc thửa số 348 chấp nhận yêu cầu độc lập và công nhận cho ông Nguyễn Ngọc A, diện tích đất 940,9m² thuộc thửa số 378 chấp nhận yêu cầu độc lập và công nhận cho ông Lê Văn N1 và bà Cao Thị Mỹ H2 và diện tích đất nền mộ của ông Lê Văn N 35m² thuộc thửa số 376.

[6] Xét kháng cáo của ACB, về việc yêu cầu xem xét cho xử lý luôn phần diện tích đất 56,6m² thuộc thửa số 348 ông S đang quản lý, sử dụng; diện tích đất 210,7m² thuộc thửa số 348 ông A đang quản lý, sử dụng và diện tích đất 940,9m² thuộc thửa số 378 ông N1 và bà H2 đang quản lý, sử dụng, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[6.1] Đối với diện tích đất 56,6m², thuộc thửa số 348, ông S đang quản lý, sử dụng, có tứ cận: Hướng Đông giáp lộ đtal có số đo 1,99m, hướng Tây giáp thửa số 28 có số đo 02m, hướng Nam giáp thửa số 348 có số đo 28,62m và hướng Bắc giáp thửa số 18 có số đo 28,37m, ông S cho rằng ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông N vào ngày 06/3/1998 để làm đường bơm nước, ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông N đối với diện tích đất này. Cấp sơ thẩm căn cứ điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình (gọi tắt là Nghị quyết số 02/2004), để chấp nhận yêu cầu độc lập của ông S, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với ông N là không đúng nội dung hướng dẫn tại điểm b.3 này. Bởi lẽ, điểm b.3 hướng dẫn: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 (Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003) và điểm a.6 (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền), tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng. Trong khi đó, diện tích đất trên sau khi nhận chuyển nhượng, ông S sử dụng làm đường bơm nước chứ không phải trồng cây lâu năm hay làm nhà kiên cố nên không thể công nhận hợp đồng, mà phải không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông S, tuyên bố hợp đồng vô hiệu, đồng thời chấp nhận yêu cầu khởi kiện của A, xử lý diện tích đất này để thu hồi nợ thì mới đúng quy định của pháp luật. Do

đó, A kháng cáo yêu cầu xử lý phần diện tích đất này để thu hồi nợ là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[6.2] Đối với diện tích đất 210,7m² thuộc thửa 348, ông A đang quản lý, sử dụng có tứ cận hướng Đông giáp lộ bê tông có số đo 5,41m, hướng Tây giáp thửa số 28 có số đo 6,6m + 1,01m, hướng Nam giáp thửa số 22 có số đo 34,72m và hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa số 348 có số đo 3,49m + 30,17m, ông A cho rằng nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Văn N vào ngày 13/4/2001 với giá 2,2 chỉ vàng 24K, hai bên có làm giấy viết tay, phần đất này cấp ranh với đất nhà ông nên ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với vợ chồng ông N đối với diện tích đất này. Cấp sơ thẩm căn cứ điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông A, công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông A với vợ chồng ông N đối với diện tích đất 210,7m², đồng thời không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của A về xử lý phần diện tích đất này để thu hồi nợ là không đúng quy định trên. Bởi lẽ, điểm b.3 hướng dẫn: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 (Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003) và điểm a.6 (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền), tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng. Trong khi đó, diện tích đất nêu trên là đất trồng nên không thể công nhận hợp đồng, mà phải không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông A, tuyên bố hợp đồng vô hiệu, đồng thời chấp nhận yêu cầu khởi kiện của A, xử lý diện tích đất này để thu hồi nợ thì mới đúng quy định của pháp luật. Do đó, A kháng cáo yêu cầu xử lý phần diện tích đất này để thu hồi nợ là có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[6.3] Đối với diện tích đất 940,8m² thuộc thửa số 378, vợ chồng ông N1 và bà H2 đang quản lý, sử dụng, có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa số 378 có số đo 34,27m, hướng Tây giáp thửa số 376 có số đo 34,34m, hướng Nam giáp thửa số 129 có số đo 29,15m và hướng Bắc giáp thửa số 19 có số đo 25,78m, ông N1 cho rằng diện tích đất này vợ chồng ông được ông N và bà M tặng cho ngày 13/5/1999 để cất nhà ở. Sau khi được tặng cho, vợ chồng ông đã cất nhà, trồng cây lâu năm, quản lý và sử dụng cho đến nay. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, thửa số 378 mục đích sử dụng là đất chuyên trồng lúa nước, mặc dù sau khi được tặng cho vợ chồng ông N1 cất nhà, trồng cây lâu năm nhưng việc tặng cho không có lập thành văn bản có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, diện tích đất được tặng cho cũng không đảm bảo hạn mức tối thiểu để tách thửa, không đủ điều kiện để công nhận hợp đồng tặng cho nhưng cấp sơ thẩm chấp nhận yêu

cầu độc lập của ông N1, công nhận hợp đồng tặng cho, đồng thời không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của A về việc xử lý diện tích đất này để thu hồi nợ là không đúng quy định, mà phải không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông N1, tuyên bố hợp đồng tặng cho vô hiệu, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của A, xử lý diện tích đất này để thu hồi nợ thì mới đúng. Do đó, A kháng cáo yêu cầu xử lý phần diện tích đất này để thu hồi nợ là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận. Bà H2 không có đơn yêu cầu độc lập, nhưng trong bản án sơ thẩm, cấp sơ thẩm lại xác định bà có yêu cầu độc lập là không đúng, cấp phúc thẩm nêu lên để rút kinh nghiệm chung.

[6.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của A yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không áp dụng Án lệ số 11/2017/AL là không có căn cứ. Bởi lẽ, vụ việc này có nội dung tương tự như Án lệ số 11/2017/AL nên cấp sơ thẩm áp dụng để xử lý là đúng.

[7] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc E, về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn L1, bà Nguyễn Thị Ngọc E với ông Lê Văn K, theo Tờ “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 26/4/2024 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn L1, bà Nguyễn Thị Ngọc E với ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị M, theo “Đơn sang đất” lập ngày 09/02/2015 đối với diện tích đất 3.858,2m², thuộc thửa số 376, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy, đối với diện tích đất 3.858,2m² này, vợ chồng ông L1 và bà E đang quản lý, sử dụng, có tứ cận: Hướng Đông giáp phần đất còn lại thửa số 376 có số đo 66,53m, hướng Tây giáp phần đất còn lại thửa số 376 có số đo 66,31m, hướng Nam giáp thửa số 128 có số đo 58,05m và hướng Bắc giáp thửa số 19 có số đo 58,15m, ông L1 và bà E cho rằng trong diện tích đất này, ông bà nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn K 02 công (tầm cây) vào năm 2014 với giá 130.000.000 đồng, hai bên có làm giấy viết tay và chuyển nhượng của ông N, bà M 01 công (tầm cây) với giá 65.000.000 đồng vào ngày 09/02/2015. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông bà, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, đồng thời chấp nhận yêu cầu khởi kiện của A, xử lý diện tích đất này để thu hồi nợ là có căn cứ. Bởi lẽ, đối với 02 công đất ông L1 và bà E nhận chuyển nhượng của ông K vào năm 2014, tại thời điểm chuyển nhượng, ông N là người đứng tên quyền sử dụng đất chứ không phải ông K, ông K chưa phải là người sử dụng đất hợp pháp, còn 01 công ông L1 và bà E nhận chuyển nhượng của ông N, bà M vào năm 2015 thì thời điểm chuyển nhượng, quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng; do đó không đủ điều kiện để công nhận hợp đồng. Bà E kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận.

[8] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn V, về việc yêu cầu công nhận cho ông diện tích đất 1.396,9m² (bao gồm diện tích nhà và chuồng heo) thuộc thửa số 348, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy, đối với diện tích đất 1.396,9m² ông V đang quản lý, sử dụng, có tứ cận: Hướng Đông giáp đường bê tông có số đo 66,53m, hướng Tây giáp thửa số 18 có số đo 43,10m, hướng Nam giáp phần còn lại của thửa số 348 có số đo 3,49m + 30,17m và hướng Bắc giáp thửa số 348 có số đo 28,62m, ông V cho rằng ông nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn L2 vào

ngày 12/4/2001 với giá 16 chỉ vàng 24K, hai bên có làm giấy chuyển nhượng viết tay, sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông cất nhà ở, quản lý, sử dụng cho đến nay. Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng, ông N là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không phải ông L2, ông L2 không phải là chủ sử dụng đất, không đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông V, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V với ông L2 vô hiệu, đồng thời chấp nhận yêu cầu khởi kiện của A về việc xử lý diện tích đất này để thu hồi nợ là có căn cứ. Ông V kháng cáo yêu cầu công nhận diện tích đất trên cho ông là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận.

[9] Xét kháng cáo của người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn N1 là ông Lê Quốc Tr, về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn N1, bà Cao Thị Mỹ H2 với ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị M, theo “Đơn chuyển nhượng đất” lập ngày 13/5/1999, đối với diện tích đất 3.400,9m², thuộc thửa số 376, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy, diện tích đất 3.400,9m², mục đích sử dụng chuyên trồng lúa nước, thuộc thửa số 376, ông N1 và bà H2 đang quản lý, sử dụng, có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa số 378 có số đo 32,35m + 34,34m, hướng Tây giáp phần còn lại của thửa số 376 có số đo 66,53m, hướng Nam giáp thửa số 128 có số đo 3,56m + 45,67m và hướng Bắc giáp thửa số 19 có số đo 50,96m, ông N1 cho rằng diện tích đất này, vào ngày 13/5/1999, ông N và bà M (cha mẹ của ông) tặng cho vợ chồng ông 01 phần (01 công tầm cây) và chuyển nhượng 01 phần (01 công tầm cây) với giá 01 cây vàng 24K. Tuy nhiên, việc tặng cho, chuyển nhượng diện tích đất này giữa ông N, bà M với vợ chồng ông N1 không được lập thành văn bản có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền nên không đủ điều kiện để công nhận hợp đồng. Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông N1, tuyên bố hợp đồng tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 3.400,9m², theo “Đơn chuyển nhượng đất” lập ngày 13/5/1999 giữa vợ chồng ông N1 với ông N, bà M vô hiệu là có căn cứ. Người đại diện hợp pháp của ông N1 kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng này là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận.

[10] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, chấp nhận toàn bộ kháng cáo của A, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà E, ông V và ông Tr, căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm về phần xử lý tài sản thế chấp, cụ thể:

[10.1] Trường hợp ông U và bà T trả nợ không đầy đủ hoặc không có khả năng trả nợ thì A có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tại các thửa đất số 376, 378, 495 và 348, tờ bản đồ số 10, tổng diện tích 23.584m² (khi xử lý trừ diện tích đất nền mộ của ông Lê Văn N 35m² thuộc thửa số 376), loại đất: Mùa, LNK và T, tọa lạc tại ấp T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ), do ông Lê Văn N (đã chết) đại diện hộ đứng tên trong

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 624394 Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 18/9/1993, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BLI.BĐCN.655.180117 ngày 19/01/2017.

[10.2] Khi có yêu cầu, ông Lê Văn U, bà Võ Thị T, bà Nguyễn Thị M, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn N, ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Ngọc A, ông Lê Văn L1, bà Nguyễn Thị Ngọc E, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn L2, bà Nguyễn Thị H, bà Trần Mỹ L, ông Lê Văn C1, ông Nguyễn Văn V, bà Trương Ngọc M1, bà Lê Thị T1, ông Võ Vũ B, ông Lê Văn K, bà Đặng Thị B1, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn E1, ông Lê Văn N1, bà Cao Thị Mỹ H2 có nghĩa vụ giao lại tài sản thế chấp cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật.

[10.3] Khi cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp, ông Lê Văn U, bà Võ Thị T, bà Nguyễn Thị M, ông Lê Văn N1, bà Cao Thị Mỹ H2, ông Nguyễn Văn V, bà Trương Ngọc M1, bà Lê Thị T1, ông Võ Vũ B, ông Lê Văn K (là những người có tài sản trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất) được quyền ưu tiên mua nếu có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).

[10.4] Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của A, về yêu cầu xử lý diện tích đất nền mộ của ông Lê Văn N 35m², thuộc thửa số 376 nêu trên.

[10.5] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông S, về việc yêu cầu công nhận cho ông quyền sử dụng đất diện tích 56,6m², mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 348 (20), tờ bản đồ số 10 (98), tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ). Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với ông N xác lập ngày 06/3/1998 đối với diện tích đất 56,6m², mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 348 (20), tờ bản đồ số 10 (98), tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N Thành phố Cần Thơ) là vô hiệu.

[10.6] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu yêu độc lập của ông A, về việc yêu cầu công nhận cho ông quyền sử dụng đất diện tích 210,7m², mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 348 (20), tờ bản đồ số 10 (98), tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ). Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A với ông N, bà M xác lập ngày 13/4/2001 đối với diện tích đất 210,7m², mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 348 (20), tờ bản đồ số 10 (98), tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ) là vô hiệu.

[10.7] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông N1, về việc yêu cầu công nhận cho ông quyền sử dụng đất diện tích 940,9m², mục đích sử dụng đất: LUC, thuộc thửa số 378, tờ bản đồ số 10 (54) và diện tích 3.400,9m², mục đích sử dụng đất: LUC, thuộc thửa số 376, tờ bản đồ số 10 (54), đều tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành

phố Cần Thơ). Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông N, bà M với ông N1, bà H2 đối với diện tích đất 940,9m², mục đích sử dụng đất: LUC, thuộc thửa số 378, tờ bản đồ số 10 (54) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1, bà H2 với ông N, bà M đối với diện tích đất 3.400,9m², mục đích sử dụng đất: LUC, thuộc thửa số 376, tờ bản đồ số 10 (54), đều tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ), theo “Đơn chuyển nhượng đất” lập ngày 13/5/1999 là vô hiệu.

[10.8] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông L2 và bà H, về việc yêu cầu công nhận cho ông bà quyền sử dụng đất diện tích 2.068,9m², thuộc thửa số 378 (30), tờ bản đồ số 10 (55), tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ). Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L2, bà H với ông N, bà M đối với diện tích đất 2.068,9m², thuộc thửa số 378 (30), tờ bản đồ số 10 (55), tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ), theo “Đơn hợp đồng chuyển nhượng đất vĩnh viễn” lập ngày 13/02/1995 là vô hiệu.

[10.9] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông L1 và bà E, về việc yêu cầu công nhận cho ông bà quyền sử dụng đất diện tích 3.858,2m², thuộc thửa số 376 (26), tờ bản đồ số 10 (54), tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ). Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1, bà E với ông N, bà M đối với diện tích đất 3.858,2m², thuộc thửa số 376 (26), tờ bản đồ số 10 (54), tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ), theo tờ “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 26/4/2014 và “Đơn sang đất” lập ngày 9/02/2015 là vô hiệu.

[10.10] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông V, về việc yêu cầu công nhận cho ông quyền sử dụng đất diện tích 1.396,9m² (bao gồm phần diện tích nhà, chuồng heo), thuộc thửa số 348 (20), tờ bản đồ số 10 (98), tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ). Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với ông Lê Văn L2 đối với diện tích đất 1.396,9m² (bao gồm phần diện tích nhà, chuồng heo), thuộc thửa số 348 (20), tờ bản đồ số 10 (98), tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ), theo “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cất nhà” lập ngày 12/4/2001 là vô hiệu.

[10.11] Về xử lý hậu của hợp đồng vô hiệu: Trong quá trình giải quyết vụ án, ông S, ông A, ông N1, bà H2, ông L2 (nay đã chết), bà H, bà E, ông L1 và ông V không có yêu cầu nên không đặt ra xem xét. Trường hợp sau này các ông, bà có yêu cầu sẽ được thụ lý thành vụ án dân sự khác để giải quyết theo quy định pháp luật.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên căn cứ khoản 2 Điều 29 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 (gọi tắt là Nghị quyết số 326), Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm như sau:

[11.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của A có một phần không được chấp nhận nên phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[11.2] Đối với ông U, bà T phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền 1.316.354.615 đồng phải trả cho A là 51.490.638 đồng theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326.

[11.3] Đối với ông S, do toàn bộ yêu cầu độc lập của ông không được chấp nhận nên ông phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326. Tuy nhiên, ông là người cao tuổi thuộc đối tượng được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326 và có đơn yêu cầu được miễn án phí nên Hội đồng xét xử chấp nhận, miễn án phí sơ thẩm cho ông.

[11.4] Đối với ông A, do toàn bộ yêu cầu độc lập của ông không được chấp nhận nên ông phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326. Tuy nhiên, ông cũng là người cao tuổi thuộc đối tượng được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326 và có đơn yêu cầu được miễn án phí nên Hội đồng xét xử chấp nhận, miễn án phí sơ thẩm cho ông.

[11.5] Đối với ông N1, do toàn bộ yêu cầu độc lập của ông không được chấp nhận nên ông phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326 và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[11.6] Đối với ông L2 và bà H, do toàn bộ yêu cầu độc lập của ông bà không được chấp nhận nên ông bà phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326 và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[11.7] Đối với ông L1 và bà E, do toàn bộ yêu cầu độc lập của ông bà không được chấp nhận nên ông bà phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326 và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[11.8] Đối với ông V, do toàn bộ yêu cầu độc lập của ông không được chấp nhận nên ông phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326 và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[12] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá: Căn cứ Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại như sau: Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 22.123.963 đồng cho nên ông U và bà T phải chịu là 5.883.987 đồng, A đã nộp

tạm ứng trước 5.883.987 đồng nên ông U và bà T phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho A số tiền này; ông S phải chịu là 1.399.442 đồng và đã nộp xong; ông A phải chịu là 1.000.000 đồng và đã nộp xong; ông N1 phải chịu là 2.089.943 đồng và đã nộp xong; ông L2 và bà H phải chịu là 1.275.345 đồng và đã nộp xong; ông L1 và bà E phải chịu là 4.198.309 đồng và đã nộp xong; ông V phải chịu là 6.276.937 đồng và đã nộp xong.

[13] Các phần khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bị kháng cáo nên theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326 thì A, ông V, ông Tr không phải chịu và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp; bà E cũng không phải chịu, do bà thuộc đối tượng là người cao tuổi, có đơn yêu cầu miễn nộp và được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên không phát sinh việc hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà. Đối với bà H là người cao tuổi, có đơn yêu cầu miễn nộp và được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên không phát sinh việc sung vào công quỹ nhà nước tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 18 của Nghị quyết số 326.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 2 Điều 312, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H.

Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần A.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc E, ông Nguyễn Văn V và của người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N1 là ông Lê Quốc Tr.

1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2024/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Cần Thơ), cụ thể:

Tuyên xử:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần A.

Buộc ông Lê Văn U và bà Võ Thị T có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 20 tháng 11 năm 2024) gồm: Nợ gốc 578.171.000 đồng (Năm trăm bảy mươi tám triệu một trăm bảy mươi một nghìn đồng), tiền lãi trong hạn 25.717.044 đồng (Hai mươi lăm triệu bảy trăm mười bảy nghìn không trăm bốn mươi bốn đồng), tiền lãi quá hạn 712.466.571 đồng (Bảy trăm mười hai triệu bốn trăm sáu mươi sáu nghìn năm trăm bảy mươi một đồng), tổng cộng 1.316.354.615 đồng (Một tỷ ba trăm mười sáu triệu ba trăm năm mươi bốn nghìn sáu trăm mười lăm đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (tức ngày 21 tháng 11 năm 2024), ông Lê Văn U và bà Võ Thị T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cấp tín dụng số BLI.CN.1437.180117 ngày 19 tháng 01 năm 2017 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong Hợp đồng cấp tín dụng số BLI.CN.1437.180117 ngày 19 tháng 01 năm 2017, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh mức lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại cổ phần A, thì lãi suất mà ông Lê Văn U và bà Võ Thị 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 Thương mại cổ phần A.

Trường hợp ông Lê Văn U và bà Võ Thị T trả nợ không đầy đủ hoặc không có khả năng trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần A có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tại các thửa đất số 376, 378, 495 và 348, tờ bản đồ số 10, tổng diện tích 23.584m² (khi xử lý trừ diện tích đất nền mộ của ông Lê Văn N 35m² thuộc thửa số 376), loại đất: Mù, LNK và T, tọa lạc tại khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ), do ông Lê Văn N (đã chết) đại diện hộ đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 624394 Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 18 tháng 9 năm 1993, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BLI.BĐCN.655.180117 ngày 19 tháng 01 năm 2017.

Khi có yêu cầu, ông Lê Văn U, bà Võ Thị T, bà Nguyễn Thị M, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn N, ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Ngọc A, ông Lê Văn L1, bà Nguyễn Thị Ngọc E, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn L2, bà Nguyễn Thị H, bà Trần Mỹ L, ông Lê Văn C1, ông Nguyễn Văn V, bà Trương Ngọc M1, bà Lê Thị T1, ông Võ Vũ B, ông Lê Văn K, bà Đặng Thị B1, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn E1, ông Lê Văn N1, bà Cao Thị Mỹ H2 có nghĩa vụ giao lại tài sản thế chấp cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật.

Khi cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp, ông Lê Văn U, bà Võ Thị T, bà Nguyễn Thị M, ông Lê Văn N1, bà Cao Thị Mỹ H2, ông Nguyễn Văn V, bà Trương Ngọc M1, bà Lê Thị T1, ông Võ Vũ B, ông Lê Văn K (là những người có tài sản trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất) được quyền ưu tiên mua nếu có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần A, về việc yêu cầu xử lý diện tích đất nền mộ của ông Lê Văn N 35m², thuộc thửa số 376, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khóm T, Phường 2, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ) để thu hồi nợ.

1.2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn S, về việc yêu cầu công nhận cho ông quyền sử dụng đất diện tích 56,6m², mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 348 (20), tờ bản đồ số 10 (98), tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ). Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S với ông Lê Văn N xác lập ngày 06 tháng 3 năm 1998 đối với diện tích đất 56,6m², mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 348 (20), tờ bản đồ số 10 (98), tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ) là vô hiệu.

1.3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu yêu độc lập của ông Nguyễn Ngọc A, về việc yêu cầu công nhận cho ông quyền sử dụng đất diện tích 210,7m², mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 348 (20), tờ bản đồ số 10 (98), tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ). Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc A với ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị M xác lập ngày 13 tháng 4 năm 2001 đối với diện tích đất 210,7m², mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 348 (20), tờ bản đồ số 10 (98), tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ) là vô hiệu.

1.4. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Lê Văn N1, về việc yêu cầu công nhận cho ông quyền sử dụng đất diện tích 940,9m², mục đích sử dụng đất: LUC, thuộc thửa số 378, tờ bản đồ số 10 (54) và diện tích 3.400,9m², mục đích sử dụng đất: LUC, thuộc thửa số 376, tờ bản đồ số 10 (54), đều tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ). Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị M với ông Lê Văn N1, bà Cao Thị Mỹ H2 đối với diện tích đất 940,9m², mục đích sử dụng đất: LUC, thuộc thửa số 378, tờ bản đồ số 10 (54) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn N1, bà Cao Thị Mỹ H2 với ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị M đối với diện tích đất 3.400,9m², mục đích sử dụng đất: LUC, thuộc thửa số 376, tờ bản đồ số 10 (54), đều tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ), theo “Đơn chuyển nhượng đất” lập ngày 13/5/1999 là vô hiệu.

1.5. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Lê Văn L2 (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị H, bà Lê Thị Nh1, ông Lê Văn C1, bà Lê Thị Hồng H1, bà Lê Thị Đ, ông Lê Văn Nh, bà Lê Thị N2, ông Lê Văn Hoài Th1) và bà Nguyễn Thị H, về việc yêu cầu

công nhận cho ông bà quyền sử dụng đất diện tích 2.068,9m², thuộc thửa số 378 (30), tờ bản đồ số 10 (55), tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ). Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn L2, bà Nguyễn Thị H với ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị M đối với diện tích đất 2.068,9m², thuộc thửa số 378 (30), tờ bản đồ số 10 (55), tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ), theo “Đơn hợp đồng chuyển nhượng đất vĩnh viễn” lập ngày 13/02/1995 là vô hiệu.

1.6. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Lê Văn L1 và bà Nguyễn Thị Ngọc E, về việc yêu cầu công nhận cho ông bà quyền sử dụng đất diện tích 3.858,2m², thuộc thửa số 376 (26), tờ bản đồ số 10 (54), tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ). Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn L1, bà Nguyễn Thị Ngọc E với ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị M đối với diện tích đất 3.858,2m², thuộc thửa số 376 (26), tờ bản đồ số 10 (54), tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ), theo tờ “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 26/4/2014 và “Đơn sang đất” lập ngày 9/02/2015 là vô hiệu.

1.7. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn V, về việc yêu cầu công nhận cho ông quyền sử dụng đất diện tích 1.396,9m² (bao gồm phần diện tích nhà, chuồng heo), thuộc thửa số 348 (20), tờ bản đồ số 10 (98), tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ). Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn V với ông Lê Văn L2 đối với diện tích đất 1.396,9m² (bao gồm phần diện tích nhà, chuồng heo), thuộc thửa số 348 (20), tờ bản đồ số 10 (98), tọa lạc khóm T, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm T, phường N, Thành phố Cần Thơ), theo “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cất nhà” lập ngày 12/4/2001 là vô hiệu.

1.8. Về xử lý hậu của hợp đồng vô hiệu: Ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Ngọc A, ông Lê Văn N1, bà Cao Thị Mỹ H2, ông Lê Văn L2 (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị H, bà Lê Thị Nh1, ông Lê Văn C1, bà Lê Thị Hồng H1, bà Lê Thị Đ, ông Lê Văn Nh, bà Lê Thị N2, ông Lê Văn Hoài Th1), bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Ngọc E, ông Lê Văn L1, ông Nguyễn Văn V không có yêu cầu nên không đặt ra xem xét. Trường hợp sau này các ông, bà có yêu cầu sẽ được thụ lý thành vụ án dân sự khác để giải quyết theo quy định pháp luật.

1.9. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá:

- Ông Lê Văn U và bà Võ Thị T phải chịu là 5.883.987 đồng (Năm triệu tám trăm tám mươi ba nghìn chín trăm tám mươi bảy đồng), Ngân hàng Thương mại cổ phần A đã nộp tạm ứng trước 5.883.987 đồng (Năm triệu tám trăm tám mươi ba nghìn chín trăm tám mươi bảy đồng) nên ông Lê Văn U và bà Võ Thị T phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A 5.883.987 đồng (Năm triệu tám trăm tám mươi ba nghìn chín trăm tám mươi bảy đồng).

- Ông Nguyễn Văn S phải chịu là 1.399.442 đồng (Một triệu ba trăm chín mươi chín nghìn bốn trăm bốn mươi hai đồng) và đã nộp xong.

- Ông Nguyễn Ngọc A phải chịu là 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) và đã nộp xong.

- Ông Lê Văn N1 phải chịu là 2.089.943 đồng (Hai triệu không trăm tám mươi chín nghìn chín trăm bốn mươi ba đồng) và đã nộp xong.

- Ông Lê Văn L2 (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị H, bà Lê Thị Nh1, ông Lê Văn C1, bà Lê Thị Hồng H1, bà Lê Thị Đ, ông Lê Văn Nh, bà Lê Thị N2, ông Lê Văn Hoài Th1) và bà Nguyễn Thị H phải chịu là 1.275.345 đồng (Một triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn ba trăm bốn mươi lăm đồng) và đã nộp xong.

- Ông Lê Văn L1 và bà Nguyễn Thị Ngọc E phải chịu là 4.198.309 đồng (Bốn triệu một trăm chín mươi tám nghìn ba trăm lẻ chín đồng) và đã nộp xong.

- Ông Nguyễn Văn V phải chịu là 6.276.937 đồng (Sáu triệu hai trăm bảy mươi sáu nghìn chín trăm ba mươi bảy đồng) và đã nộp xong.

1.10. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ngân hàng Thương mại cổ phần A phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.263.000 đồng (Năm triệu hai trăm sáu mươi ba nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008132 ngày 01 tháng 12 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và như vậy, Ngân hàng được hoàn lại số tiền chênh lệch là 4.963.000 đồng (Bốn triệu chín trăm sáu mươi ba nghìn đồng).

- Ông Lê Văn U và bà Võ Thị T phải chịu án phí có giá ngạch là 51.490.638 đồng (Năm mươi một triệu bốn trăm chín mươi nghìn sáu trăm ba mươi tám đồng).

- Ông Lê Văn N1 phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005075 ngày 29 tháng 10 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và như vậy, ông đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

- Ông Lê Văn L1 và bà Nguyễn Thị Ngọc E phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001549 ngày 20 tháng 8 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và như vậy, ông bà đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn V phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001491 ngày 10 tháng 7 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và như vậy, ông đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

- Ông Lê Văn L2 (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị H, bà Lê Thị Nh1, ông Lê Văn C1, bà Lê Thị Hồng H1, bà Lê Thị Đ, ông Lê Văn Nh, bà Lê Thị N2, ông Lê Văn Hoài Th1) và bà Nguyễn Thị H được miễn.

- Ông Nguyễn Văn S được miễn.

- Ông Nguyễn Ngọc A được miễn.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ngân hàng Thương mại cổ phần A không phải chịu và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009484 ngày 16 tháng 12 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Nguyễn Văn V không phải chịu và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009473 ngày 11 tháng 12 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Lê Quốc Tr không phải chịu và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009474 ngày 11 tháng 12 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc E không phải chịu.

3. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; 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 năm 2014.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND khu vực 7 - Cần Thơ;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- VKSND khu vực 7 - Cần Thơ;
- THADS TP. C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Nguyễn Hoàng Lâm