

Bản án số: **02/2020/KDTM-ST**

Ngày 24 - 9 - 2020

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất, yêu cầu công nhận
QSD đất và hủy giấy CNQSD đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Văn Phụng.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trương Văn Lai.

2. Ông Lương Văn Hòa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Nghi- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Minh Trí - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 12/2019/TLST-KDTM, ngày 24 tháng 12 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2020/QĐXXST-KDTM ngày 13 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 06/2020/QĐST-KDTM ngày 31 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N. Địa chỉ: thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N: Ông N1, Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh huyện C. (theo các văn bản ủy quyền ngày 27/12/2019 và 24/9/2020) (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông K. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2.2. Bà H. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân huyện D. Địa chỉ: huyện D, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện D: Ông D1, Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D. Địa chỉ: huyện D, tỉnh Sóc Trăng. (Theo văn bản ủy quyền ngày 06/01/2020) (vắng mặt)

3.2. Ủy ban nhân dân huyện C. Địa chỉ: huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện C: Ông C1, Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C. Địa chỉ: huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (Theo văn bản ủy quyền ngày 17/6/2020) (vắng mặt, có đề nghị vắng mặt)

3.3. Ông NLQ03. Địa chỉ: Ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt, có đề nghị vắng mặt)

3.4. Ông NLQ04. Địa chỉ: Ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt, có đề nghị vắng mặt)

3.5. Bà NLQ05. Địa chỉ: Ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt, có đề nghị vắng mặt)

3.6. Bà NLQ06. Địa chỉ: Ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.7. Ông NLQ07. Địa chỉ: Ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.8. Bà NLQ08. Địa chỉ: Ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.9. Bà NLQ09. Địa chỉ: Ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của các ông, bà NLQ06, NLQ07, NLQ08, NLQ09: Bà NLQ05. Địa chỉ: Ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (theo văn bản ủy quyền ngày 07/5/2020) (vắng mặt, có đề nghị vắng mặt)

3.10. Ông NLQ10. Địa chỉ: Ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông NLQ10: Ông NLQ101. Địa chỉ: Ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (theo văn bản ủy quyền ngày 07/5/2020) (có mặt)

3.11. Ông NLQ11. Địa chỉ: Ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.12. Bà NLQ12. Địa chỉ: Ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.13. Ông NLQ13. Địa chỉ: Ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.14. Ông NLQ14. Địa chỉ: Ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.15. Ông NLQ15. Địa chỉ HKTT: Ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.
Chỗ ở hiện nay: tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

3.16. Bà NLQ16. Địa chỉ HKTT: Ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.
Chỗ ở hiện nay: tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt, có đề nghị vắng mặt)

3.17. Bà NLQ17. Địa chỉ HKTT: Ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.
Chỗ ở hiện nay: tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

3.18. Bà NLQ18. Địa chỉ HKTT: Ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.
Chỗ ở hiện nay: tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

3.19. Bà NLQ19. Địa chỉ HKTT: Ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.
Chỗ ở hiện nay: tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt, có đề nghị vắng mặt)

3.20. Bà NLQ20. Địa chỉ HKTT: Ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.
Chỗ ở hiện nay: tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

3.21. Bà NLQ21. Địa chỉ HKTT: Ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.
Chỗ ở hiện nay: tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt, có đề nghị vắng mặt)

3.22. Ông NLQ22. Địa chỉ HKTT: Ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.
Chỗ ở hiện nay: tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

3.23. Ông NLQ23. Địa chỉ HKTT: Ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.
Chỗ ở hiện nay: tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

3.24. Ông NLQ24. Địa chỉ HKTT: Ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.
Chỗ ở hiện nay: tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

3.25. Ông NLQ25. Địa chỉ HKTT: Ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.
Chỗ ở hiện nay: tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

3.26. Ông NLQ26. Địa chỉ: Ấp A2, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

3.27. Bà NLQ27. Địa chỉ: Ấp A2, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.28. Ông NLQ28. Địa chỉ: Ấp A2, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt, có đề nghị vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 30/5/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng N (sau đây gọi tắt là Ngân hàng N) trình bày: Vào ngày 28/10/2013, Ngân hàng N - Chi nhánh huyện C (bên A) có ký với ông K, bà H (bên B) hợp đồng tín dụng số 50TL/HĐTD, theo đó Ngân hàng có cho ông K, bà H vay số tiền 200.000.000đồng, giải ngân 02 lần vào ngày 30/10/2013 số tiền 100.000.000đồng và vào ngày 31/10/2013 số tiền 100.000.000đồng, với các điều kiện thỏa thuận như sau:

- Phương thức cho vay: Hạn mức tín dụng; Mức dư nợ cao nhất (hoặc số tiền vay cho vay tối đa) là 200.000.000đồng; Số tiền cho vay cụ thể được tính

cho từng lần rút vốn theo chứng từ chi tiền. Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm sau khi xác định lại nếu thấp hơn so với lần định giá ban đầu thì mức cho vay hoặc dư nợ cũng giảm theo tương ứng.

- Mục đích sử dụng tiền vay: Kinh doanh mua bán lúa.

- Lãi suất cho vay:

- + Phương thức áp dụng: Lãi suất cố định/Lãi suất biến đổi (Trường hợp áp dụng lãi suất biến đổi cần quy định: Lãi suất cơ sở, lãi suất lẻ - margins, thời gian điều chỉnh lãi suất). Trong đó: Lãi suất biến đổi là trường hợp chính sách về lãi suất của Ngân hàng có thay đổi thì lãi suất cho vay tại hợp đồng tín dụng này được điều chỉnh 03 tháng/lần theo thông báo về lãi suất cho vay của bên A đồng thời được bên A thông báo bằng văn bản cho bên B, có hiệu lực kể từ ngày thông báo điều chỉnh lãi suất cho vay và có giá trị như một phụ lục của hợp đồng tín dụng này. Nếu do nguyên nhân khách quan, bên A đồng ý cho bên B trả lãi chậm hơn so với kỳ hạn này nhưng tối đa không quá kỳ hạn trả nợ gốc của hợp đồng tín dụng (từng giấy nhận nợ).

- + Mức lãi suất: 8,9%/năm.

- + Lãi suất nợ quá hạn: Tối đa bằng 150% lãi suất vay đã được điều chỉnh lần cuối cùng đối với số tiền chậm trả.

- Thời hạn cho vay: 12 tháng, kể từ ngày 28/10/2013 (Kỳ hạn trả nợ thực hiện theo phụ lục kèm theo hoặc theo từng giấy nhận nợ).

- Khách hàng vay vốn bằng đồng tiền nào thì trả nợ bằng đồng tiền đó.

- Thời hạn trả nợ của giấy nhận nợ ngày 30/10/2013 là ngày 20/9/2014; của giấy nhận nợ ngày 31/10/2013 là ngày 25/9/2014.

Theo hợp đồng thế chấp tài sản số 50TL/HĐTC ngày 28/10/2013, ông K, bà H đã dùng tài sản thuộc quyền sử dụng của mình là giấy chứng nhận quyền sử dụng (CNQSD) đất số phát hành: C 754233 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện D cấp ngày 12/5/1996 đối với các phần đất thuộc các thửa số 220, 418 và 419, cùng tờ bản đồ số 05, tổng diện tích 12.330m², tọa lạc tại ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng.

Việc vay tiền do vợ chồng ông K, bà H cùng đứng ra làm thủ tục vay và cùng đến Ngân hàng để ký tên. Khi làm các thủ tục cho vay, Ngân hàng có xác minh tài sản thế chấp bằng việc cử đại diện xuống trực tiếp hỏi UBND xã B về nguồn gốc đất và được UBND xã B cho biết đất là của ông K đang quản lý, sử dụng và đã được cấp giấy CNQSD đất, đồng thời khi Ngân hàng xuống thực địa xác minh thì thấy đất và các tài sản gắn liền trên đất đúng theo ông K khai, cũng không có ai ngăn cản, khiếu nại gì về việc Ngân hàng xác minh.

Căn cứ theo hợp đồng tín dụng số 50TL/HĐTD ngày 28/10/2013, quá trình giao dịch đến ngày 30/5/2017 ông K đã vi phạm nghiêm trọng đến hợp đồng tín dụng để phát sinh nợ quá hạn, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần liên hệ, tạo điều kiện nhưng ông K vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Số tiền ông K, bà H còn nợ Ngân hàng tính đến ngày 30/5/2017 là

279.568.473đồng (trong đó vốn gốc 200.000.000đồng, lãi 79.568.473đồng).

Tại thời điểm khởi kiện, Ngân hàng N yêu cầu Tòa án giải quyết: *Buộc ông K, bà H có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng số tiền là 279.568.473đồng (trong đó vốn gốc là 200.000.000đồng; Lãi trong hạn của giấy nhận nợ ngày 30/10/2013 là 25.290.833đồng được tính từ ngày 12/8/2014 đến ngày 30/5/2017, lãi quá hạn là 12.150.972đồng được tính từ ngày 21/9/2014 đến ngày 30/5/2017; Lãi trong hạn của giấy nhận nợ ngày 31/10/2013 là 30.037.500đồng được tính từ ngày 01/02/2014 đến ngày 30/5/2017, lãi quá hạn là 12.089.167đồng được tính từ ngày 26/9/2014 đến ngày 30/5/2017); Ngân hàng vẫn được tiếp tục tính lãi kể từ ngày 31/5/2017 cho đến khi ông K, bà H trả hết nợ vay; Trường hợp ông K, bà H không trả nợ cho Ngân hàng thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nêu trên của bên thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật.*

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N yêu cầu Tòa án giải quyết: *Buộc ông K, bà H có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng số tiền là 369.532.639đồng (trong đó vốn gốc là 200.000.000đồng; Lãi trong hạn của giấy nhận nợ ngày 30/10/2013 là 55.278.889đồng được tính từ ngày 12/8/2014 đến ngày 24/9/2020, lãi quá hạn là 27.145.000đồng được tính từ ngày 21/9/2014 đến ngày 24/9/2020; Lãi trong hạn của giấy nhận nợ ngày 31/10/2013 là 60.025.556đồng được tính từ ngày 01/02/2014 đến ngày 24/9/2020, lãi quá hạn là 27.083.194đồng được tính từ ngày 26/9/2014 đến ngày 24/9/2020); Ngân hàng vẫn được tiếp tục tính lãi kể từ ngày 25/9/2020 cho đến khi ông K, bà H trả hết nợ vay; Trường hợp ông K, bà H không trả nợ cho Ngân hàng thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nêu trên của bên thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật.*

- Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông K trình bày: Nguồn gốc các thửa đất số 220, 418 và 419 do ông K khai phá và được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất vào năm 1996. Thửa đất số 220 do không có đường nước nên ông K chuyển nhượng cho ông NLQ28 với giá 03 chỉ vàng 24K, chứ không phải chuyển nhượng cho ông NLQ15 hay ông NLQ26, còn việc sau đó ông NLQ28 chuyển nhượng cho ai thì không rõ. Các thửa đất số 418 và 419 ông K chuyển nhượng cho ông NLQ03 với giá 02 chỉ vàng 24K nhưng ông NLQ03 chỉ là người đứng ra nhận chuyển nhượng giùm cho ông NLQ04, bà NLQ05. Khi chuyển nhượng đất các bên không có làm giấy tờ nhưng bà H đều biết.

Việc ông K đã chuyển nhượng đất cho ông NLQ28 và ông NLQ03 nhưng lại đem đất thế chấp vay tiền của Ngân hàng là do vợ trước là bà H nói nếu ông K không đồng ý ký vay tiền thì bà H sẽ khiếu nại ông K về việc chưa ly hôn nhưng có vợ khác và có con. Ông N2 là cán bộ tín dụng của Ngân hàng N - Chi nhánh huyện C làm thủ tục vay xong thì kêu ông K ký vay tiền tại quán nước S, khi đó có mặt ông K, bà H, ông N2, ông L, ông L1 và chủ quán. Khi làm thủ tục cho vay Ngân hàng có xuống xác minh tài sản thế chấp hay không thì ông K không biết vì ông K không có tham gia.

Ông K là người nhận số tiền vay 200.000.000đồng và giao lại toàn bộ số tiền này cho bà H, sau đó bà H giao lại cho ông L 90.000.000đồng, ông L 60.000.000đồng, số tiền còn lại bà H giữ lại; việc giao nhận tiền này khi hòa giải ở xã B thì bà H, ông L, vợ ông L có thừa nhận, còn ông L1 đi làm ở thành phố Hồ Chí Minh nên không làm việc với ông L1 được; việc hòa giải này có ông T là Trưởng BND ấp A và ông T1 là thành viên cùng một số người khác nhưng không nhớ rõ là ai, có lập biên bản và BND ấp nói đã chuyển biên bản lên UBND xã nhưng UBND xã không cung cấp cho ông K.

Về giấy CNQSD đất đối với các phần đất đã chuyển nhượng ông K đăng ký xin cấp vào khoảng năm 1990 - 1991 nhưng đến năm 1996 ông mới được nhà nước cấp giấy CNQSD đất.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng về việc trả nợ vay thì do hiện nay hoàn cảnh gia đình ông K khó khăn không có khả năng trả nợ một lần nên đề nghị Ngân hàng cho ông K trả nợ dần hàng quý với mức mỗi tháng là 10.000.000đồng. Đối với yêu cầu của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc hủy giấy CNQSD đất cấp cho ông K đối với các phần đất đã chuyển nhượng thì ông K đồng ý.

- Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà H trình bày: Vào ngày 28/10/2013 bà H và chồng là ông K có ký hợp đồng vay của Ngân hàng số tiền 200.000.000đồng nhưng bà H chỉ ký hợp đồng để cho ông K vay được tiền chứ bà H không có nhận tiền vay; ông K vay tiền nhằm mục đích gì thì bà H không biết. Việc ông K cho rằng sau khi nhận tiền vay ông K giao toàn bộ số tiền 200.000.000đồng cho bà H, sau đó bà H giao lại cho ông L 90.000.000đồng, ông L1 60.000.000đồng, số tiền còn lại bà H giữ lại là không đúng; hiện nay ông L, ông L1 đều đi làm ở thành phố Hồ Chí Minh không có mặt ở địa phương.

Các thửa đất số 418 và 419 ông K chuyển nhượng cho ông NLQ03 với giá 02 chỉ vàng 24K nhưng ông NLQ03 chỉ là người đứng ra nhận chuyển nhượng giùm cho ông NLQ04, bà NLQ05. Thửa đất số 220 ông K chuyển nhượng cho ông NLQ28 với giá 03 chỉ vàng 24K, chứ không phải chuyển nhượng cho ông NLQ15 hay ông NLQ26, sau này bà H có nghe ông NLQ28 nói là đã chuyển nhượng lại cho ông NLQ26 cũng với giá 03 chỉ vàng 24K.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng về việc trả nợ vay thì do hiện nay hoàn cảnh gia đình bà H khó khăn không có khả năng trả nợ một lần nên đề nghị Ngân hàng cho bà H trả nợ dần hàng quý với mức mỗi tháng là 10.000.000đồng. Đối với yêu cầu của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc hủy giấy CNQSD đất cấp cho ông K đối với các phần đất đã chuyển nhượng thì bà H đồng ý.

- Theo đơn yêu cầu độc lập đề ngày 27/02/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ04, bà NLQ05 trình bày: Vào năm 1982, Ban nhân dân (BND) ấp A1, xã B đo đất hoang cấp cho dân không có đất canh tác. Các thửa đất số 418 và 419 cấp cho ông G ở ấp A, do đất này còn quá ít nên ông G bỏ hoang không canh tác. Sau đó

BND cấp lại cho 02 hộ khác nhưng họ cũng bỏ hoang. Đến tháng 12/1990, BND gặp ông K nghỉ làm việc ở xã B mà không có chỗ ở nên BND gặp ông K đến các phần đất trên cất nhà ở. Ông K ở trên đất được vài tháng có đào được cái mương ngang 02m, dài 30m cấp ranh với ông Q. Tháng 9/1991, ông K bỏ đi vào lâm trường Sóc Trăng làm việc rồi chuyển nhượng các phần đất trên lại cho ông NLQ03 ở cấp ranh với giá 02 chỉ vàng 24K, nhưng ông NLQ03 nhận chuyển nhượng giùm ông NLQ04, bà NLQ05 (vì ông NLQ04, bà NLQ05 là cháu của ông NLQ03), 02 chỉ vàng 24K là của ông NLQ04, bà NLQ05 giao cho ông NLQ03 để ông NLQ03 giao lại cho ông K tại căn chòi của ông K có mặt ông K, bà H, ông NLQ03, bà NLQ05 và bà NLQ031 (vợ ông NLQ03) chứng kiến. Sau đó, ông NLQ04, bà NLQ05 cất nhà ở và canh tác các phần đất trên đến nay là gần 30 năm. Hiện nay, trên đất có hộ ông NLQ04, bà NLQ05 và hai hộ khác là ông NLQ07 và bà NLQ06 canh tác và cất nhà ở trên đất, trong đó bà NLQ06 được Nhà nước cấp nhà tình thương cất trên đất khoảng hơn 10 năm trước, còn ông NLQ07 cất nhà ở trên đất từ năm 2007 cho đến nay. Do khi chuyển nhượng đất là đất hoang, nên chưa làm thủ tục sang tên giấy CNQSD đất.

Năm 2000, khi ông NLQ04, bà NLQ05 xem lại giấy tờ trong nhà thì thấy giấy tay sang nhượng đất giữa ông NLQ04, bà NLQ05 và ông K bị mối ăn hết, cho nên ông NLQ04, bà NLQ05 có đến địa chính xã B xin làm giấy CNQSD đất thì biết được các thửa đất số 418 và 419 ông K đã làm giấy CNQSD đất. Ông NLQ04, bà NLQ05 có đến lâm trường tìm ông K để hỏi lý do vì sao chuyển nhượng đất cho ông NLQ04, bà NLQ05 rồi mà làm giấy CNQSD đất thì ông K trả lời sẵn làm giấy CNQSD đất đối với mẫu đất ở xóm trong nên làm luôn các thửa đất số 418 và 419. Qua trao đổi ông K hứa sẽ đưa giấy CNQSD đất cho ông NLQ04, bà NLQ05 để tách thửa, nhưng đến nay ông K vẫn chưa thực hiện.

Từ khi ở và canh tác các phần đất trên ông K không có tranh chấp gì với ông NLQ04, bà NLQ05, mọi quyền lợi đối với Nhà nước như bồi thường lộ và điện trung thế gia đình ông NLQ04, bà NLQ05 đều được hưởng; trên bản đồ số 05 thì các thửa đất số 418 và 419 do ông G đứng tên nhưng ông K lại làm giấy CNQSD đất được mà không có hai bên giáp ranh ký tên biên bản xác minh; ông K có hộ khẩu tại ấp A nhưng đất thì tại ấp A1. Khi làm các thủ tục cho ông K vay tiền, cán bộ tín dụng của Ngân hàng không có đến chỗ đất để thẩm định, vì nếu có thẩm định thì phải thấy 03 hộ có nhà trên đất.

Nay ông NLQ04, bà NLQ05 yêu cầu Tòa án giải quyết: *Công nhận các phần đất tranh chấp tại các thửa số 418 và 419, cùng tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng của ông NLQ04, bà NLQ05; Hủy giấy CNQSD đất số phát hành: C 754233 ngày 12/5/1996 do UBND huyện D cấp cho hộ ông K đối với các phần đất này.*

- Theo đơn yêu cầu độc lập đề ngày 10/5/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ10 trình bày: Khoảng năm 1994, ông NLQ10 có nhận chuyển nhượng của ông NLQ15 phần đất 7,5 công (tầm cây), ông NLQ15 có soạn tờ sang bán đất bằng giấy tay,

do sơ ý nên không có ghi ngày, tháng, năm sang đất. Từ khi nhận chuyển nhượng đất, ông NLQ10 canh tác được khoảng 03 năm thì ông NLQ10 cho lại con ruột là bà NLQ12 và con rể là ông NLQ11 phần đất 2,5 công để canh tác. Từ khi được ông NLQ10 cho đất cho đến nay bà NLQ12, ông NLQ11 canh tác ổn định không có tranh chấp nhưng bà NLQ12, ông NLQ11 chưa đăng ký quyền sử dụng đất.

Đến khi nhận được thông báo của TAND tỉnh Sóc Trăng ông NLQ10 mới biết phần đất 7,5 công mà ông NLQ10 nhận chuyển nhượng của ông NLQ15 đã bị ông K đăng ký quyền sử dụng lẹm vào phần đất 2,5 công mà ông NLQ10 đã cho bà NLQ12, ông NLQ11 nêu trên. Ông K đem quyền sử dụng đất thế chấp cho Ngân hàng và giữa các bên xảy ra tranh chấp thì ông NLQ10 mới biết.

Đối với phần đất tranh chấp hiện nay có diện tích 2,5 công ông NLQ10 nhận chuyển nhượng của ông NLQ15 với giá 05 chỉ vàng 24K/công, ông NLQ10 đã giao cho ông NLQ15 nhận tổng số vàng là 12,5 chỉ vàng 24K. Việc Ngân hàng yêu cầu phát mãi phần đất ông NLQ10 đã nhận chuyển nhượng của ông NLQ15 là ông NLQ10 không đồng ý vì đất ông NLQ10 đã nhận chuyển nhượng và quản lý, sử dụng từ rất lâu rồi.

Nay ông NLQ10 yêu cầu Tòa án giải quyết: *Công nhận phần đất tranh chấp tại thửa số 220, cùng tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng của ông NLQ10; Hủy giấy CNQSD đất số phát hành: C 754233 ngày 12/5/1996 do UBND huyện D cấp cho hộ ông K đối với phần đất này.*

- Theo đơn yêu cầu độc lập đề ngày 05/5/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ26, bà NLQ27 trình bày: Vào năm 1993, ông NLQ26, bà NLQ27 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông K, bà H diện tích đất khoảng 05 công (tầm cây, tầm 03m) tọa lạc tại ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng với giá 05 chỉ vàng 24K; khi chuyển nhượng đất hai bên không có làm giấy tờ, ông K, bà H đã nhận đủ 05 chỉ vàng 24K và đã giao đất cho ông NLQ26, bà NLQ27 sử dụng; việc giao nhận vàng khi đó chỉ có mặt ông NLQ26, bà NLQ27, ông K, bà H. Việc ông K cho rằng đất do ông K chuyển nhượng cho ông NLQ28 với giá 03 chỉ vàng 24K là không đúng vì người nhận chuyển nhượng đất của ông K, bà H là ông NLQ26, bà NLQ27 với giá 05 chỉ vàng 24K.

Khoảng năm 1996, ông NLQ15 về tranh chấp cho rằng phần đất ông K, bà H chuyển nhượng cho ông NLQ26, bà NLQ27 là đất của ông NLQ15. Để giải quyết tranh chấp ông NLQ26, bà NLQ27 đồng ý thỏa thuận giao trả cho ông NLQ15 diện tích đất khoảng 2,5 công (thuộc một phần thửa số 220 hiện nay do ông NLQ10 đang quản lý, sử dụng), còn lại diện tích đất khoảng 2,5 công (thuộc một phần thửa số 220) ông NLQ26, bà NLQ27 sử dụng ổn định cho đến nay. Quá trình sử dụng ông NLQ26, bà NLQ27 có cải tạo đất nhưng chi phí bỏ ra không đáng kể.

Khi chuyển nhượng đất ông K chưa được cấp giấy CNQSD đất, nên chưa làm thủ tục sang tên giấy CNQSD đất. Đến năm 2019, TAND huyện C có thông

báo về việc Ngân hàng N khởi kiện ông K, bà H để yêu cầu trả nợ vay với tổng số tiền là 279.568.473 đồng, trong trường hợp ông K, bà H không có điều kiện trả nợ thì kê biên tài sản mà ông K, bà H thế chấp để bảo đảm nợ vay là quyền sử dụng đất tại các thửa số 220, 418 và 419, cùng tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Sau khi nhận được thông báo trên, ông NLQ26, bà NLQ27 mới biết diện tích đất mà ông K, bà H đã chuyển nhượng cho ông NLQ26, bà NLQ27 vào năm 1993 đã bị ông K kê khai cấp giấy CNQSD đất, việc làm này của ông K đã làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông NLQ26, bà NLQ27.

Nay ông NLQ26, bà NLQ27 yêu cầu Tòa án giải quyết: *Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông K, bà H với bên nhận chuyển nhượng là ông NLQ26, bà NLQ27 đối với phần đất tranh chấp tại thửa số 220, cùng tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng đã được hai bên thực hiện vào năm 1993 là hợp pháp; Hủy giấy CNQSD đất số phát hành: C 754233 ngày 12/5/1996 do UBND huyện D cấp cho hộ ông K đối với phần đất này.*

- Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện C trình bày: Các thửa đất số 220 (9.310m²), 418 (1.240m²), 419 (1.780m²), thuộc tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp A1, xã B, huyện D (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng do UBND huyện D (nay là huyện C) cấp cho hộ ông K năm 1996. Do đầu năm 2004 mới chia tách huyện D thành lập huyện D, UBND huyện D có giao cho Phòng Nông nghiệp - Địa chính huyện D (nay là Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C) một số hồ sơ lưu nhưng trong đó không có hồ sơ lưu của ông K, số hồ sơ còn lại UBND huyện D giao về Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng lưu. Do đó, không có hồ sơ xem xét để trình bày ý kiến đối với yêu cầu hủy giấy CNQSD đất cấp cho ông K. UBND huyện C đề nghị Tòa án cho phép UBND huyện C được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án này.

- Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ03 trình bày: Ông NLQ03 là người trung gian đứng ra nhận chuyển nhượng đất tại các thửa số 418 và 419 của vợ chồng ông K, bà H giùm cho vợ chồng ông NLQ04, bà NLQ05; ông NLQ03 chỉ đứng ra nhận chuyển nhượng đất giùm cho ông NLQ04, bà NLQ05 chứ không phải là ông K, bà H giao đất cho ông NLQ03 để cần trừ nợ vì ông K, bà H tuy có nợ ông NLQ03 nhưng việc chuyển nhượng đất không có liên quan đến số nợ này. Việc giao nhận và chuyển nhượng đất thì bà NLQ05 là người trực tiếp giao 02 chỉ vàng 24K (giá chuyển nhượng) cho ông K, bà H, việc này có ông NLQ03 và vợ là bà Sành chứng kiến. Ông NLQ03 đề nghị Tòa án cho phép ông NLQ03 được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án này.

- Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ06, bà NLQ09 trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông NLQ04 và bà NLQ05.

- Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ07, bà NLQ08 trình bày: Vào năm 2007 ông NLQ07, bà NLQ08 nhận chuyển nhượng của bà NLQ05 phần đất ngang 08m dài hết đất với giá 15.000.000đồng, có làm giấy tay hai bên ký tên, tại thời điểm đó đất chỉ là đất nương nên ông NLQ07, bà NLQ08 phải bơm cát lên nền chi phí khoảng 20.000.000đồng rồi cất nhà ở trên đất cho đến nay. Về giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông NLQ07, bà NLQ08 và bà NLQ05 thì trong vụ án này ông NLQ07, bà NLQ08 không có yêu cầu, giữa hai bên sẽ tự thỏa thuận giải quyết sau. Đối với các vấn đề khác ông NLQ07, bà NLQ08 thống nhất với lời trình bày của ông NLQ04, bà NLQ05, đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho ông NLQ04, bà NLQ05. Ông NLQ07, bà NLQ08 đề nghị Tòa án cho phép ông NLQ07, bà NLQ08 được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án này.

- Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ11, bà NLQ12 trình bày: Cách đây khoảng trên 25 năm ông NLQ10 có nhận chuyển nhượng của ông NLQ15 diện tích đất 2,5 công (tầm 03m) không rõ giá là bao nhiêu nhưng hai bên có làm giấy tay. Đến năm 2001, ông NLQ10 cho đứt ông NLQ11, bà NLQ12 phần đất này, nhưng do ông NLQ11, bà NLQ12 đi làm ở thành phố Hồ Chí Minh nên giao đất nhờ người em ruột làm giùm. Việc Ngân hàng yêu cầu phát mãi phần đất này là ông NLQ11, bà NLQ12 không đồng ý vì ông NLQ11, bà NLQ12 đã được ông NLQ10 cho đất và sử dụng cho đến nay.

- Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ16 trình bày: Trước đây bà NLQ16 và chồng là ông NLQ15 có diện tích đất khoảng 7,5 công (tầm cây) tọa lạc tại ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng nhưng sau đó đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông NLQ10 02 lần với giá là 07 chỉ vàng (lần thứ nhất 2,5 công với giá 02 chỉ vàng và lần thứ hai 05 công với giá 05 chỉ vàng), hiện nay đất do ông NLQ10 đang quản lý, sử dụng. Khi chuyển nhượng đất hai bên có làm giấy tay, chữ ký trong “Tờ sang đất không đề ngày, tháng, năm” do ông NLQ10 cung cấp cho Tòa án đúng là chữ ký của bà NLQ16, ông NLQ15, nhưng lý do gì giá chuyển nhượng đất trong giấy này ghi là 4,2 lượng vàng thì bà NLQ16 không rõ.

Trong diện tích đất 7,5 công nêu trên có 2,5 công là đất gốc do bà NLQ16, ông NLQ15 khai phá, sử dụng với tổng diện tích ban đầu là khoảng 05 công, sau đó bà NLQ16, ông NLQ15 đi nơi khác làm ăn một thời gian thì ông NLQ28 vào bao chiếm sử dụng, khi bà NLQ16, ông NLQ15 trở về do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên bà NLQ16, ông NLQ15 đã yêu cầu ông NLQ28 giao trả lại đất gốc để canh tác, sản xuất thì UBND xã B tiến hành giải quyết buộc ông NLQ28 trả lại đất gốc cho bà NLQ16, ông NLQ15 $\frac{1}{2}$ diện tích của 05 công tong đương với 2,5 công, là phần đất đang tranh chấp trong vụ án hiện nay. Khi giải quyết trả lại đất gốc UBND xã B có lập biên bản, “Biên bản v/v tranh chấp ruộng đất ấp A1 lập ngày 18/4/1995” do ông NLQ10 cung cấp cho Tòa án là đúng với nội dung giải quyết giữa bà NLQ16, ông NLQ15 với ông NLQ28 trước đây và đúng là chữ ký của bà NLQ16.

Phần đất đang tranh chấp trong vụ án hiện nay có diện tích 2,5 công (tầm cây, theo đo đạc thực tế của Tòa án là 3.589,2m²) là đất gốc của bà NLQ16, ông NLQ15 đã chuyển nhượng cho ông NLQ10, hoàn toàn không có liên quan gì đến ông K, bà H. Lý do gì ông K, bà H được cấp giấy CNQSD đất thì bà NLQ16 không rõ. Hiện nay, ông NLQ15 đã bị bệnh tai biến và không NLQ15 minh mẫn để có thể làm việc với Tòa án.

Bà NLQ16 đề nghị Tòa án giải quyết công nhận quyền sử dụng phần đất đang tranh chấp nêu trên cho ông NLQ10 vì việc ông NLQ10 đã nhận chuyển nhượng đất từ bà NLQ16, ông NLQ15 là sự thật. Đối với việc chuyển nhượng đất giữa bà NLQ16, ông NLQ15 với ông NLQ10 thì bà NLQ16 không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, nếu có tranh chấp gì bà NLQ16, ông NLQ15 với ông NLQ10 sẽ tự thỏa thuận với nhau sau vì dù sao giữa hai bên cũng có quan hệ họ hàng với nhau, còn các vấn đề khác Tòa án cứ giải quyết theo đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, bà NLQ16 không có ý kiến gì khác. Bà NLQ16 đề nghị Tòa án cho phép bà NLQ16 được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án này.

- Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ19, bà NLQ21 trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà NLQ16. Bà NLQ19, bà NLQ21 đề nghị Tòa án cho phép bà NLQ19, bà NLQ21 được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án này.

- Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ28 trình bày: Vào năm 1994 ông K chuyển nhượng đất tranh chấp cho ông NLQ26 (em rể ông NLQ28), về diện tích, giá cả chuyển nhượng và có làm giấy tờ gì hay không thì ông NLQ28 không rõ, sau đó ông NLQ28 và ông NLQ26 cùng sử dụng đất. Đến ngày 18/4/1995 địa phương mời hòa giải có mặt ông NLQ28, ông NLQ15 và một số người khác, tại buổi hòa giải địa phương giải quyết buộc ông NLQ28 trả cho ông NLQ15 2,5 công, tuy ông NLQ28 không đồng ý nhưng địa phương vẫn lấy đất trả cho ông NLQ15; nội dung địa phương tổ chức hòa giải giữa ông NLQ28 và ông NLQ15 là đúng theo “Biên bản v/v tranh chấp ruộng đất ấp A1 ngày 18/4/1995”. Sau đó, ông NLQ15 chuyển nhượng 2,5 công cho ông NLQ10, còn lại 2,5 công thì ông NLQ26 quản lý, sử dụng cho đến nay. Việc chuyển nhượng chỉ là thỏa thuận giữa ông K và ông NLQ26 không có liên quan gì đến ông NLQ28 vì ông NLQ28 không có tham gia, nên việc ông K cho rằng ông NLQ28 nhận chuyển nhượng đất của ông K là không đúng. Ông NLQ28 đề nghị Tòa án cho phép ông NLQ28 được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án này.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng N vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện của Ngân hàng N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ26 vẫn giữ nguyên nội dung đơn yêu cầu độc lập; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ10 vẫn giữ nguyên nội dung đơn yêu cầu độc lập của ông NLQ10; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N, buộc ông K có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền vốn và lãi là 369.532.639 đồng; Về xử lý tài sản thế chấp: Chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, nếu ông K không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là các phần đất tại các thửa số 220 và 419 theo giấy CNQSD đất số C 754233 ngày 12/5/1996 do UBND huyện D cấp cho hộ ông K.

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông NLQ04, bà NLQ05 về việc công nhận cho ông NLQ04, bà NLQ05 được quyền sử dụng phần đất tại thửa số 418 và hủy một phần giấy CNQSD đất số C 754233 ngày 12/5/1996 do UBND huyện D cấp cho hộ ông K đối với phần đất này.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông NLQ26, bà NLQ27 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà H với ông NLQ26, bà NLQ27 đối với phần đất tại thửa số 220 và hủy một phần giấy CNQSD đất số C 754233 ngày 12/5/1996 do UBND huyện D cấp cho hộ ông K đối với phần đất này.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông NLQ10 về việc công nhận cho ông NLQ10 được quyền sử dụng phần đất tại thửa số 220 và hủy một phần giấy CNQSD đất số C 754233 ngày 12/5/1996 do UBND huyện D cấp cho hộ ông K đối với phần đất này.

- Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà H với ông NLQ04, bà NLQ05 (thửa 419); ông NLQ26, bà NLQ27 (một phần thửa 220) là vô hiệu nên buộc ông K, bà H trả cho ông NLQ04, bà NLQ05 01 chỉ vàng 24K, trả cho ông NLQ26, bà NLQ27 03 chỉ vàng 24K. Riêng phần của ông NLQ10 không yêu cầu ông K, bà H trả vàng nên không đặt ra xem xét.

- Về án phí: Do ông NLQ10 là người cao tuổi nên xem xét miễn án phí cho ông NLQ10 theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, theo phát biểu và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát, người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Về tố tụng:

[1] Nguyên đơn Ngân hàng N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông K, bà H trả nợ vay cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết; trường hợp ông K, bà H không thanh toán nợ vay cho Ngân hàng thì xử lý tài sản thế chấp là các phần đất tại các thửa số 220, 418 và 419, cùng tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp mà hai bên đã ký kết. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ04, bà NLQ05, ông NLQ10, ông NLQ26, bà NLQ27 yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận quyền sử dụng đất, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa những người này với ông K, bà H đối với các phần đất nêu trên và hủy giấy CNQSD đất số phát hành: C 754233 ngày 12/5/1996 do UBND huyện D cấp cho hộ ông K đối với các phần đất nêu trên. Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đưa vụ án ra xét xử, xác định quan hệ pháp luật *“Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”* là đúng nhưng chưa đầy đủ. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật *“Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”* theo đúng quy định tại các khoản 3, 9 Điều 26, khoản 1 Điều 30, Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

[2] Trong vụ án các đương sự có tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và có yêu cầu Tòa án giải quyết hủy quyết định cá biệt (giấy CNQSD đất do UBND huyện D cấp cho hộ ông K) theo quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, các điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ27 là người có đơn yêu cầu độc lập đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do hoặc vì sự kiện bất khả kháng và trở ngại khách quan, thì coi như bà NLQ27 từ bỏ yêu cầu độc lập. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ điểm d khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của bà NLQ27. Tuy nhiên, do yêu cầu độc lập của bà NLQ27 và yêu cầu độc lập ông NLQ26 là thống nhất với nhau (*đều yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông NLQ26, bà NLQ27 với ông K, bà H đối với phần đất tại thửa số 220 và hủy giấy CNQSD đất số phát hành: C 754233 ngày 12/5/1996 do UBND huyện D cấp cho hộ ông K đối với phần đất nêu trên*) và yêu cầu độc lập của ông NLQ26 vẫn được Tòa án xem xét, giải quyết trong vụ án này (*ông NLQ26 có mặt tại phiên tòa*), nên đối với yêu cầu độc lập bị đình chỉ giải quyết này thì bà NLQ27 không có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật;

[4] Các đương sự ông NLQ10 vắng mặt nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; UBND huyện C (do ông C1 là người đại diện hợp pháp), ông NLQ03, ông NLQ04, bà NLQ05, bà NLQ16, bà NLQ19, bà NLQ21,

ông NLQ28 vắng mặt nhưng có đề nghị xét xử vắng mặt; UBND huyện D (do ông D1 là người đại diện hợp pháp), ông NLQ11, bà NLQ12, ông NLQ13, ông NLQ14, ông NLQ15, bà NLQ17, bà NLQ18, bà NLQ20, ông NLQ22, ông NLQ23, ông NLQ24, ông NLQ25, bà NLQ27 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do và không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, việc vắng mặt của họ cũng không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án;

[5] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng N xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về xử lý tài sản thế chấp là phần đất tại thửa số 418, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp mà hai bên đã ký kết trong trường hợp ông K, bà H không thanh toán nợ vay cho Ngân hàng. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N là tự nguyện, các đương sự khác trong vụ án không có ý kiến gì đối với việc rút một phần khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N. Do đó, theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu đã rút này.

Về nội dung:

[6] Các đương sự thống nhất số đo, diện tích đo đạc thực tế, tài sản trên đất và giá trị phần đất tranh chấp theo Biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ phục vụ cho việc định giá tài sản, Biên bản về việc định giá tài sản và Sơ đồ hiện trạng thửa đất cùng ngày 25, 26/6/2020 (BL 676-683), cụ thể các phần đất tranh chấp bao gồm: **1/.** Phần đất phía ông NLQ04, bà NLQ05 đang quản lý, sử dụng diện tích 1.637,9m², thuộc thửa số 418, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng; có tứ cận hướng Đông giáp kênh R số đo 41,86m; hướng Tây giáp thửa đất số 419 số đo 37,04m; hướng Nam giáp đất ông R1 số đo 32,88m + 6,46m + 3,55m + 4,37m; hướng Bắc giáp đất ông R2 số đo 24,22m + 4,68m + 3,5m + 4,32m; trong đó diện tích đã giải phóng mặt bằng từ mép kênh vào 14m là 573,8m² (đã nhận tiền đền bù), còn lại diện tích là 1.064,1m²; giá trị 300m² x 300.000đ/m² + 764,1m² x 50.000đ/m² = 128.205.000đồng; trên đất có nhà của ông NLQ04, bà NLQ05, nhà của ông NLQ07, cái nền nhà của bà NLQ06 cùng một số cây trồng; **2/.** Phần đất phía ông NLQ04, bà NLQ05 đang quản lý, sử dụng diện tích 1.845,3m², thuộc thửa số 419, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng; có tứ cận hướng Đông giáp thửa đất số 418 và đất ông R1 số đo 37,04m + 0,41m; hướng Tây giáp đất ông NLQ03 và đất ông R3 (ở góc tam giác) số đo 0m; hướng Nam giáp đất ông R3 số đo 99,4m; hướng Bắc giáp đất ông NLQ03 và đất ông R2 số đo 74,6m + 27,24m; giá trị 1.845,3m² x 50.000đ/m² = 92.265.000đồng; trên đất không có tài sản; **3/.** Phần đất phía ông NLQ10 đang quản lý, sử dụng diện tích 3.589,2m², thuộc một phần thửa số 220, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng; có tứ cận hướng Đông giáp đất ông R4 số đo 63,49m; hướng Tây giáp phần còn lại của thửa đất số 220 (ông NLQ26 đang quản lý, sử dụng) số đo 61,47m; hướng Nam giáp đất ông R5 số đo 57,85m; hướng Bắc

giáp đất ông R6 số đo 57,47m; giá trị $3.589,2m^2 \times 45.000đ/m^2 = 161.514.000đ$; trên đất có một số cây trồng; 4/. Phần đất phía ông NLQ26, bà NLQ27 đang quản lý, sử dụng diện tích $5.720,8m^2$, thuộc một phần thửa số 220, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp A1, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng; có tứ cận hướng Đông giáp phần còn lại của thửa đất số 220 (ông NLQ10 đang quản lý, sử dụng) số đo 61,47m; hướng Tây giáp đất ông NLQ26 (thửa số 221) số đo 59,19m; hướng Nam giáp đất ông R7 và đất ông R5 số đo $16,05m + 3m + 0,47m + 7,62m + 3m + 19,18m + 5,1m + 42,85m$; hướng Bắc giáp đất ông R5 số đo $9,78m + 3m + 0,58m + 7,6m + 3m + 69,08m$; trong đó diện tích bờ kinh và lòng kinh là $816,3m^2$, còn lại diện tích là $4.904,5m^2$; giá trị $4.904,5m^2 \times 45.000đ/m^2 = 220.702.000đ$; trên đất có một số cây trồng.

[7] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc buộc ông K, bà H trả nợ vay cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết, thấy rằng: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện tại Hợp đồng tín dụng số 50TL/HĐTD ngày 28/10/2013 giữa bên cho vay là Chi nhánh huyện D CN Sóc Trăng Công ty TNHH MTV Ngân hàng N (nay là Ngân hàng N - Chi nhánh huyện C) với bên vay là ông K, bà H; trong đó số tiền vốn vay là 200.000.000đồng, thời hạn vay là 12 tháng, mục đích kinh doanh mua bán lúa, lãi suất cho vay 8,9%/năm áp dụng theo phương thức lãi suất cố định/lãi suất biến đổi, lãi suất nợ quá hạn tối đa bằng 150% lãi suất cho vay đã được điều chỉnh lần cuối cùng đối với số tiền chậm trả...; hợp đồng tín dụng này được các bên ký kết theo quy định; Ngân hàng đã tiến hành giải ngân cho ông K, bà H nhận số tiền vốn vay 100.000.000đồng vào ngày 30/10/2013 và số tiền vốn vay 100.000.000đồng vào ngày 31/10/2013; tính đến ngày xét xử sơ thẩm 24/9/2020 thì ông K, bà H còn nợ Ngân hàng số tiền vốn vay là 200.000.000đồng, số tiền lãi là 169.532.639đồng, tổng vốn gốc và lãi là 369.532.639đồng. Việc thỏa thuận vay tiền giữa ông K, bà H với Ngân hàng là hoàn toàn tự nguyện, bình đẳng, không trái với quy định của pháp luật và đạo đức xã hội, nhằm xác lập quyền và nghĩa vụ của các bên trong giao dịch dân sự, phù hợp với quy định tại các Điều 121, 122 Bộ luật Dân sự năm 2005, hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định tại các Điều 124, 402, 471 Bộ luật Dân sự năm 2005; hợp đồng đã có hiệu lực theo quy định tại Điều 405 Bộ luật Dân sự năm 2005; thời hiệu khởi kiện về hợp đồng vẫn còn theo quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do ông K, bà H vi phạm nghĩa vụ trả vốn gốc theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng yêu cầu buộc ông K, bà H trả lại toàn bộ số tiền vốn gốc còn nợ và số tiền lãi phát sinh là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 474 Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 1 Điều 95 Luật Các Tổ chức tín dụng năm 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017). Do đó, việc Ngân hàng yêu cầu ông K, bà H phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số tiền vốn vay là 200.000.000đồng, số tiền lãi là 169.532.639đồng, tổng vốn gốc và lãi là 369.532.639đồng là có căn cứ để chấp nhận. Quá trình giải quyết vụ án, ông K, bà H cũng thừa nhận có nợ Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng nêu trên và đồng ý trả nợ vay cho Ngân hàng nhưng đề nghị được trả dần hàng quý

với mức 10.000.000đồng/tháng; đề nghị này của ông K, bà H không được Ngân hàng đồng ý nên không có căn cứ để chấp nhận.

[8] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc trong trường hợp ông K, bà H không thanh toán nợ vay cho Ngân hàng thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp là các phần đất tại các thửa số 220 và 419 để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp mà hai bên đã ký kết và yêu cầu độc lập của ông NLQ04, bà NLQ05, ông NLQ10, ông NLQ26 về việc công nhận quyền sử dụng đất, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các phần đất tại các thửa số 220, 418 và 419 và hủy giấy CNQSD đất số phát hành: C 754233 ngày 12/5/1996 do UBND huyện D cấp cho hộ ông K đối với các phần đất nêu trên, thấy rằng:

[8.1] Các thửa đất số 220, 418 và 419 đều có nguồn gốc do ông K quản lý, sử dụng sau đó ông K kê khai, đăng ký và đã được UBND huyện D cấp giấy CNQSD đất số phát hành: C 754233 ngày 12/5/1996 cho hộ ông K đứng tên, diện tích theo giấy của thửa đất số 220 là 9.310m², thửa đất số 418 là 1.240m² và thửa đất số 419 là 1.780m². Theo hồ sơ cấp giấy CNQSD đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Sóc Trăng cung cấp (BL số 237) thể hiện: Việc cấp giấy CNQSD đất cho hộ ông K được thực hiện theo phương thức cấp “đại trả”, không có tiến hành đo đạc thực tế mà chỉ căn cứ vào đơn xin cấp giấy CNQSD đất của ông K, được BND ấp A1, xã B xác nhận đủ điều kiện cấp giấy vào ngày 03/01/1994 và đã được Hội đồng đăng ký đất đai của UBND xã B xác nhận rồi trình UBND huyện D ký cấp giấy CNQSD đất cho hộ ông K.

[8.2] Các thửa đất số 418 và 419 trước đây là đất hoang, do ông K không có chỗ ở nên vào tháng 12/1990 BND ấp A1, xã B giao cho ông K sử dụng, ông K sử dụng đến tháng 9/1991 thì về lâm trường Mỹ Phước sinh sống và làm việc, trước khi đi ông K đã chuyển nhượng các thửa đất này cho ông NLQ04, bà NLQ05 (do ông NLQ03 đứng ra nhận chuyển nhượng giùm) với giá 02 chỉ vàng 24K. Hiện nay, ông K, bà H, ông NLQ04, bà NLQ05, ông NLQ03 đều thừa nhận việc chuyển nhượng đất này nhưng cho đến thời điểm hiện nay các bên không có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cũng chưa làm thủ tục đăng ký, sang tên giấy CNQSD đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai; hơn nữa tuy phần đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng có nguồn gốc là đất của ông K nhưng tại thời điểm chuyển nhượng (tháng 9/1991) ông K chưa có giấy CNQSD đất, mà mãi đến ngày 12/5/1996 ông K mới được cấp giấy CNQSD đất.

[8.3] Thửa đất số 220 trước đây là đất hoang và đã từng có một thời gian ông NLQ15 vào khai phá, canh tác nhưng sau đó gia đình ông NLQ15 bỏ đi khỏi địa phương nên BND ấp A1, xã B đã giao lại cho ông K sử dụng, ông K sử dụng đến tháng 9/1991 thì về lâm trường Mỹ Phước sinh sống và làm việc, trước khi đi ông K đã chuyển nhượng lại thửa đất này cho người khác; ông K cho rằng ông K chuyển nhượng đất cho ông NLQ28 với giá là 03 chỉ vàng 24K; còn theo ông NLQ28, ông NLQ26 thì ông NLQ26 (em vợ của ông NLQ28) mới là người nhận chuyển nhượng đất của ông K với giá là 05 chỉ vàng 24K, ông NLQ28 chỉ

là người cùng quản lý, sử dụng đất với ông NLQ26 và tham gia việc giải quyết trả đất gốc cho ông NLQ15 do tại thời điểm đó ông NLQ28 đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Tuy nhiên, căn cứ theo sự thừa nhận của ông NLQ28, ông NLQ26 và việc ông NLQ26 đang là người quản lý, sử dụng đất thì có cơ sở xác định ông K đã chuyển nhượng các phần đất này cho ông NLQ26; trường hợp ông NLQ28, ông NLQ26 khai báo không trung thực về vấn đề này thì các ông tự chịu hậu quả. Còn về giá chuyển nhượng thì do ông K thừa nhận là 03 chỉ vàng 24K nên chỉ cơ sở xác định giá chuyển nhượng là 03 chỉ vàng 24K theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vì ông NLQ28, ông NLQ26 đều không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh giá chuyển nhượng là 05 chỉ vàng 24K. Việc chuyển nhượng đất giữa các bên cho đến thời điểm hiện nay không có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cũng chưa làm thủ tục đăng ký, sang tên giấy CNQSD đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai; hơn nữa tuy phần đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng có nguồn gốc là đất của ông K nhưng tại thời điểm chuyển nhượng (tháng 9/1991) ông K chưa có giấy CNQSD đất, mà mãi đến ngày 12/5/1996 ông K mới được cấp giấy CNQSD đất. Về diễn biến sau đó của thửa đất số 220 thì vào năm 1995 ông NLQ15 trở về địa phương yêu cầu ông NLQ28 (là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất) trả lại đất gốc, UBND xã B tiến hành giải quyết buộc ông NLQ28 trả lại cho ông NLQ15 $\frac{1}{2}$ diện tích khoảng 2,5 công (tầm cây), $\frac{1}{2}$ diện tích khoảng 2,5 công (tầm cây) còn lại ông NLQ28, ông NLQ26 tiếp tục quản lý, sử dụng, sau đó ông NLQ15 chuyển nhượng 2,5 công của ông NLQ15 (diện tích 3.589,2m²) cho ông NLQ10, 2,5 công NLQ15 lại (diện tích 5.720,8m²) ông NLQ26 tiếp tục quản lý, sử dụng cho đến nay.

[8.4] Căn cứ theo hướng dẫn tại mục 2 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao thì vào thời điểm từ ngày 01/7/1980 (ngày ban hành Quyết định số 201-CP của Hội đồng Chính phủ) cho đến trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực) thì pháp luật nghiêm cấm việc mua, bán phát canh thu tô chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức. Điều 49 Luật Đất đai năm 1987 cũng quy định người sử dụng đất chỉ có quyền “*hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất được giao, được quyền chuyển, nhượng, bán nhà ở, vật kiến trúc khác, cây lâu năm mà người sử dụng đất có được một cách hợp pháp trên đất được giao...*” chứ không có quyền “*chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do đó, về nguyên tắc thì các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trong khoảng thời gian này là trái pháp luật và bị vô hiệu, trừ trường hợp hợp đồng đã được thực hiện và thuộc các trường hợp: “b.1) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND cấp có thẩm quyền cấp giấy CNQSD đất theo quy định của pháp luật về đất đai; b.2) Trường hợp đất chưa được cấp giấy CNQSD đất, nhưng bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn tất thủ tục xin cấp giấy CNQSD đất tại UBND có thẩm quyền, UBND đã cho phép việc chuyển nhượng; b.3) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản

đổi khi bên nhận chuyển quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó” thì mới được công nhận. Do đó, các hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 220 (giữa ông K, bà H với ông NLQ26, bà NLQ27) và thửa đất số 419 (giữa ông K, bà H với ông NLQ04, bà NLQ05) đã bị vô hiệu; còn hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 418 (giữa ông K, bà H với ông NLQ04, bà NLQ05) được công nhận do ông NLQ04, bà NLQ05 đã tiến hành xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm... trên đất mà ông K, bà H không phản đối theo quy định nêu trên. Do đó, các thửa đất số 220 và 419 vẫn thuộc quyền sử dụng của ông K, bà H còn thửa đất số 418 đã thuộc quyền sử dụng của ông NLQ04, bà NLQ05.

[8.5] Hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 220 (gồm phần đất 3.589,2m² do ông NLQ10 đang quản lý, sử dụng và phần đất 5.720,8m² do ông NLQ26, bà NLQ27 đang quản lý, sử dụng) giữa ông K, bà H với ông NLQ26, bà NLQ27 và hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 419 giữa ông K, bà H với ông NLQ04, bà NLQ05 đã bị vô hiệu, nên việc xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo hướng dẫn tại điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao, cụ thể:

[8.5.1] Đối với phần đất 5.720,8m² tại thửa số 220 do ông NLQ26 đang quản lý, sử dụng: Thửa đất số 220 trước đây diện tích là 05 công (tầm cây), ông K, bà H chuyển nhượng cho ông NLQ26 với giá là 03 chỉ vàng 24K, hiện nay ông NLQ26 đang sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích (5.720,8m²) còn ông NLQ10 đang sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích (3.589,2m²), như vậy xác định giá chuyển nhượng của phần đất 5.720,8m² là $\frac{1}{2}$ giá chuyển nhượng nêu trên, tương đương với 1,5 chỉ vàng 24K khi xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu. Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Pháp luật thời điểm đó không cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng các bên vẫn cố tình thực hiện việc chuyển nhượng nên cả bên chuyển nhượng (ông K, bà H) và bên nhận chuyển nhượng (ông NLQ26, bà NLQ27) đều có lỗi và mức độ lỗi là ngang nhau, mỗi bên 50%. Về trách nhiệm bồi thường thiệt hại và xác định thiệt hại: Giá trị phần đất 5.720,8m² tại thời điểm chuyển nhượng là 1,5 chỉ vàng 24K (giá vàng 24K tại thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 24/9/2020 là 5.310.000đồng/chỉ) quy ra thành tiền là 7.965.000đồng; Giá trị phần đất 5.720,8m² hiện nay là 220.702.000đồng (theo kết quả định giá). Do đó, giá trị phần đất 5.720,8m² hiện nay cao hơn giá trị tại thời điểm chuyển nhượng nên có thiệt hại (do chênh lệch giá trị đất) xảy ra là 220.702.000đồng - 7.965.000đồng = 212.737.000đồng; ông K, bà H phải bồi thường cho ông NLQ26, bà NLQ27 50% mức thiệt hại tương ứng là 212.737.000đồng x 50% = 106.368.500đồng; 50% mức thiệt hại còn lại do ông NLQ26, bà NLQ27 tự chịu. Như vậy, ông NLQ26, bà NLQ27 phải có trách nhiệm trả lại phần đất 5.720,8m² tại thửa số 220 cho ông K, bà H; còn ông K, bà H có trách nhiệm trả lại số vàng chuyển nhượng 1,5 chỉ vàng 24K quy ra thành tiền là **7.965.000đồng** và bồi thường thiệt hại là **106.368.500đồng** cho ông NLQ26, bà NLQ27.

[8.5.2] Đối với phần đất 3.589,2m² tại thửa số 220 do ông NLQ10 đang quản lý, sử dụng: Phần đất này trước đây ông K, bà H chuyển nhượng cho ông

NLQ26, sau đó ông NLQ26 trả đất gốc cho ông NLQ15 rồi ông NLQ15 chuyển nhượng lại cho ông NLQ10. Tuy trong vụ án này ông NLQ10 và ông NLQ15 không có yêu cầu, tranh chấp gì với nhau nhưng trên thực tế xuất phát từ giao dịch chuyển nhượng đất ban đầu giữa ông K, bà H với ông NLQ26 mà dẫn đến giao dịch chuyển nhượng đất sau này giữa ông NLQ15 với ông NLQ10 bị vô hiệu. Do đó, cần phải xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu về vấn đề bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị đất để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của ông NLQ10 và phù hợp với lẽ công bằng quy định tại khoản 2 Điều 6 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 45 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Theo đó, xác định giá chuyển nhượng của phần đất 3.589,2m² là ½ giá chuyển nhượng của 03 chỉ vàng 24K, tương đương với 1,5 chỉ vàng 24K còn lại khi xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu. Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Pháp luật thời điểm đó không cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng các bên vẫn cố tình thực hiện việc chuyển nhượng nên cả bên chuyển nhượng (ông K, bà H) và bên nhận chuyển nhượng (ông NLQ10) đều có lỗi và mức độ lỗi là ngang nhau, mỗi bên 50%. Về trách nhiệm bồi thường thiệt hại và xác định thiệt hại: Giá trị phần đất 3.589,2m² tại thời điểm chuyển nhượng là 1,5 chỉ vàng 24K (giá vàng 24K tại thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 24/9/2020 là 5.310.000đồng/chỉ) quy ra thành tiền là 7.965.000đồng; Giá trị phần đất 3.589,2m² hiện nay là 161.514.000đồng (theo kết quả định giá). Do đó, giá trị phần đất 3.589,2m² hiện nay cao hơn giá trị tại thời điểm chuyển nhượng nên có thiệt hại (do chênh lệch giá trị đất) xảy ra là 161.514.000đồng - 7.965.000đồng = 153.549.000đồng; ông K, bà H phải bồi thường cho ông NLQ10 50% mức thiệt hại tương ứng là 153.549.000đồng x 50% = 76.774.500đồng; 50% mức thiệt hại còn lại do ông NLQ10 tự chịu; về số vàng chuyển nhượng 12,5 chỉ vàng 24K do ông NLQ10 không có yêu cầu gì đối với ông NLQ15 nên không đặt ra xem xét, giải quyết, trường hợp sau này các bên có tranh chấp thì sẽ giải quyết trong một vụ án khác khi có yêu cầu. Như vậy, ông NLQ10 cùng gia đình phải có trách nhiệm trả lại phần đất 3.589,2m² tại thửa số 220 cho ông K, bà H; còn ông K, bà H có trách nhiệm bồi thường thiệt hại là **76.774.500đồng** cho ông NLQ10.

[8.5.3] Đối với thửa đất số 419 (diện tích 1.845,3m²): Trước đây ông K chuyển nhượng cho ông NLQ04, bà NLQ05 các thửa đất số 418 và 419 với giá là 02 chỉ vàng 24K, hiện nay ông NLQ04, bà NLQ05 đang sử dụng tại thửa đất số 418 diện tích 1.637,9m² và tại thửa đất số 419 diện tích 1.845,3m², như vậy xác định giá chuyển nhượng của thửa đất số 419 là ½ giá chuyển nhượng nêu trên, tương đương 01 chỉ vàng 24K khi xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu. Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Pháp luật thời điểm đó không cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng các bên vẫn cố tình thực hiện việc chuyển nhượng nên cả bên chuyển nhượng (ông K, bà H) và bên nhận chuyển nhượng (ông NLQ04, bà NLQ05) đều có lỗi và mức độ lỗi là ngang nhau, mỗi bên 50%. Về trách nhiệm bồi thường thiệt hại và xác định thiệt hại: Giá trị thửa đất số 419 tại thời điểm chuyển nhượng là 01 chỉ vàng 24K (giá vàng 24K tại thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 24/9/2020 là 5.310.000đồng/chỉ) quy ra thành tiền là 5.310.000đồng; Giá trị thửa đất số 419 hiện nay là 92.265.000đồng (theo kết quả

định giá). Do đó, giá trị thửa đất số 419 hiện nay cao hơn giá trị tại thời điểm chuyển nhượng nên có thiệt hại (do chênh lệch giá trị đất) xảy ra là 92.265.000đồng - 5.310.000đồng = 86.955.000đồng; ông K, bà H phải bồi thường cho ông NLQ04, bà NLQ05 50% mức thiệt hại tương ứng là 86.955.000đồng x 50% = 43.477.500đồng; 50% mức thiệt hại còn lại do ông NLQ04, bà NLQ05 tự chịu. Như vậy, ông NLQ04, bà NLQ05 phải có trách nhiệm trả lại thửa đất số 419 cho ông K, bà H; còn ông K, bà H có trách nhiệm trả lại số vàng chuyển nhượng 01 chỉ vàng 24K quy ra thành tiền là **5.310.000đồng** và bồi thường thiệt hại là **43.477.500đồng** cho ông NLQ04, bà NLQ05.

[8.6] Ngân hàng N yêu cầu Tòa án giải quyết trong trường hợp ông K, bà H không thanh toán nợ vay cho Ngân hàng thì đề nghị xử lý các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 50TL/HĐTC ngày 28/10/2013 mà các bên đã ký kết để Ngân hàng thu hồi nợ. Xét thấy, hợp đồng thế chấp này thể hiện bên nhận thế chấp là Huyện D CN Sóc Trăng Công ty TNHH MTV Ngân hàng N (nay là Ngân hàng N - Chi nhánh huyện C), bên thế chấp là ông K, bà H; hợp đồng thế chấp này đã được các bên ký kết và có đăng ký thế chấp tài sản theo quy định của pháp luật, trong đó: Tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản này là các thửa đất số 220, 418 và 419, cùng tờ bản đồ số 05, tổng diện tích 12.330m², tọa lạc tại ấp A1, xã B, huyện D (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng theo giấy CNQSD đất số phát hành: C 754233 ngày 12/5/1996 do UBND huyện D cấp cho hộ ông K để đảm bảo cho nghĩa vụ trả các khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 50TL/HĐTD ngày 28/10/2013 được ký kết giữa các bên. Việc thế chấp nêu trên được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 323, 342, 343, 715, 716 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 130 Luật Đất đai năm 2003. Các thửa đất số 220 và 419 là tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông K, bà H tại thời điểm thế chấp, đã được UBND huyện D cấp CNQSD đất cho hộ ông K, nên ông K, bà H ký bên thế chấp là đúng quy định của pháp luật; riêng thửa đất số 418 tuy có nguồn gốc là tài sản của ông K, bà H nhưng ông K, bà H đã chuyển nhượng cho ông NLQ04, bà NLQ05, giao dịch này được công nhận là hợp pháp nên việc thế chấp thửa đất này là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, việc Ngân hàng yêu cầu trong trường hợp ông K, bà H không thanh toán nợ vay cho Ngân hàng thì xử lý tài sản thế chấp là các thửa đất số 220 và 419 để thu hồi nợ cho Ngân hàng là có căn cứ để chấp nhận; riêng đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 418 thuộc quyền sử dụng của ông NLQ04, bà NLQ05 và Ngân hàng cũng đã rút một phần yêu cầu khởi kiện nên thửa đất này không bị xử lý trong trường hợp ông K, bà H không thanh toán nợ vay cho Ngân hàng.

[8.7] Đối với yêu cầu hủy giấy CNQSD đất do UBND huyện D cấp cho hộ ông K đối với các thửa đất số 220, 418 và 419 của ông NLQ04, bà NLQ05, ông NLQ10, ông NLQ26, thấy rằng: Việc UBND huyện D cấp giấy CNQSD đất số phát hành: C 754233 ngày 12/5/1996 cho hộ ông K đứng tên đối với các thửa đất này theo phương thức cấp “đại trà”, là đúng theo trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy CNQSD đất. Đối với việc chuyển nhượng các thửa đất số 220 và 419 giữa ông K, bà H với ông NLQ04, bà

NLQ05, ông NLQ26, bà NLQ27 đã bị vô hiệu, các thửa đất này vẫn thuộc quyền sử dụng của ông K, bà H nên yêu cầu của ông NLQ04, bà NLQ05, ông NLQ10, ông NLQ26 về việc hủy giấy CNQSD đất cấp cho hộ ông K đối với các thửa đất này là không có căn cứ để chấp nhận. Đối với việc chuyển nhượng thửa đất số 418 giữa ông K, bà H với ông NLQ04, bà NLQ05 được công nhận, thửa đất này đã thuộc quyền sử dụng của ông NLQ04, bà NLQ05 nên yêu cầu của ông NLQ04, bà NLQ05 về việc hủy giấy CNQSD đất cấp cho hộ ông K đối với thửa đất này là có căn cứ để chấp nhận.

[9] Từ đó, Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N về việc buộc ông K, bà H trả nợ vay cho Ngân hàng, trong trường hợp ông K, bà H không thanh toán nợ vay cho Ngân hàng thì xử lý các thửa đất số 220 và 419, riêng đối với thửa đất số 418 không bị xử lý theo yêu cầu của Ngân hàng; chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông NLQ04, bà NLQ05 về việc công nhận thửa đất số 418 thuộc quyền sử dụng của ông NLQ04, bà NLQ05 và hủy giấy CNQSD đất cấp cho hộ ông K đối với phần đất này; không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông NLQ04, bà NLQ05 về việc công nhận thửa đất số 419 thuộc quyền sử dụng của ông NLQ04, bà NLQ05 và hủy giấy CNQSD đất cấp cho hộ ông K đối với thửa đất này; không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông NLQ10 về việc công nhận phần đất 3.589,2m² tại thửa số 220 thuộc quyền sử dụng của ông NLQ10 và hủy giấy CNQSD đất cấp cho hộ ông K đối với phần đất này; đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của bà NLQ27 và không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông NLQ26 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà H với ông NLQ26, bà NLQ27 đối với phần đất 5.720,8m² tại thửa số 220 là hợp pháp và hủy giấy CNQSD đất cấp cho hộ ông K đối với phần đất này; tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 419, phần đất 3.589,2m² tại thửa số 220 và phần đất 5.720,8m² tại thửa số 220 giữa ông K, bà H với ông NLQ04, bà NLQ05, ông NLQ26, bà NLQ27 là vô hiệu và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu theo hướng đã phân tích trên.

[10] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tại phiên tòa sơ thẩm là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Về chi phí thẩm định, định giá: Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành thẩm định, định giá tài sản theo yêu cầu của đương sự 02 lần, chi phí lần thứ nhất 550.000đồng và chi phí lần thứ hai 19.170.000đồng, tổng cộng 19.720.000đồng; trong đó Ngân hàng N tạm ứng 3.220.000đồng, ông NLQ04, bà NLQ05 tạm ứng 5.500.000đồng, ông NLQ26, bà NLQ27 tạm ứng 5.500.000đồng, ông NLQ10 tạm ứng 5.500.000đồng. Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N được chấp nhận, yêu cầu độc lập của ông NLQ04, bà NLQ05 được chấp nhận một phần, yêu cầu độc lập của ông NLQ10, ông NLQ26 không được chấp nhận, yêu cầu độc lập của bà NLQ27 bị đình chỉ giải quyết cho nên Ngân hàng N không phải chịu chi phí và ông K, bà H cùng có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền 3.220.000đồng đã nộp tạm ứng; ông NLQ04, bà NLQ05 phải cùng chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tương đương 5.500.000đồng : 2 =

2.750.000đồng và ông K, bà H cùng có nghĩa vụ hoàn trả cho ông NLQ04, bà NLQ05 số tiền 2.750.000đồng đã nộp tạm ứng; ông NLQ10 phải chịu chi phí 5.500.000đồng; ông NLQ26, bà NLQ27 phải cùng chịu chi phí 5.500.000đồng.

[12] Về án phí sơ thẩm: Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 15, Điều 24, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án Ngân hàng N không phải chịu án phí sơ thẩm; ông K, bà H phải cùng chịu án phí sơ thẩm về tranh chấp kinh doanh, thương mại trên số tiền vốn gốc và lãi phải trả cho Ngân hàng N với số tiền là $369.532.639 \text{ đồng} \times 5\% = 18.476.632 \text{ đồng}$ và án phí sơ thẩm về tranh chấp dân sự không có giá ngạch với số tiền là 300.000đồng đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của ông NLQ04, bà NLQ05 được chấp nhận; ông NLQ04, bà NLQ05 phải cùng chịu án phí sơ thẩm về tranh chấp dân sự không có giá ngạch với số tiền là 300.000đồng đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất không được chấp nhận; ông NLQ10 phải chịu án phí sơ thẩm về tranh chấp dân sự không có giá ngạch là 300.000đồng đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất không được chấp nhận, nhưng do ông NLQ10 là người cao tuổi (sinh năm 1949, đã trên 60 tuổi) và có đơn xin miễn nộp án phí nên ông NLQ10 được miễn nộp án phí sơ thẩm; bà NLQ27 phải chịu án phí sơ thẩm về tranh chấp dân sự không có giá ngạch với số tiền là 300.000đồng đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị đình chỉ giải quyết; ông NLQ26 phải chịu án phí sơ thẩm về tranh chấp dân sự không có giá ngạch với số tiền là 300.000đồng đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận; đối với việc Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong đó có buộc ông K, bà H thực hiện nghĩa vụ về tài sản (*trả vàng chuyển nhượng đất*) và bồi thường thiệt hại (*do chênh lệch giá đất*) là do Tòa án giải quyết dứt điểm vụ án chứ không xuất phát từ việc các bên có đơn yêu cầu, nên ông K, bà H không phải chịu án phí đối với các nghĩa vụ này.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các khoản 3, 9 Điều 26, khoản 1 Điều 30, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, các điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 45, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng khoản 2 Điều 6, các Điều 323, 342, 343, 471, 474, 476, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017); Điều 49 Luật Đất đai năm 1987; các Điều 105, 106, 107, 130 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 15,

Điều 24, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N về hợp đồng tín dụng. Buộc ông K, bà H có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N tổng số tiền vốn vay là 369.532.639 đồng (*Ba trăm sáu mươi chín triệu năm trăm ba mươi hai nghìn sáu trăm ba mươi chín đồng*) (trong đó vốn gốc là 200.000.000 đồng, lãi là 169.532.639 đồng).

Kể từ ngày 25/9/2020 ông K, bà H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất mà ông K, bà H phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng N cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng N.

2. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N về xử lý tài sản thế chấp là phần đất có diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.240m² (theo kết quả đo đạc thực tế là 1.637,9m²), thuộc thửa số 418, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp A1, xã B, huyện D (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng để thu hồi nợ cho Ngân hàng N theo hợp đồng thế chấp mà hai bên đã ký kết trong trường hợp ông K, bà H không thanh toán số tiền nợ vay nêu trên cho Ngân hàng N.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N về xử lý tài sản thế chấp. Khi án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng N có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông K, bà H không thanh toán số tiền nợ vay thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: C 75423, số vào sổ: 00017 ngày 12/5/1996 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông K theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 50TL/HĐTC ngày 28/10/2013 đã ký giữa Huyện D CN Sóc Trăng Công ty TNHH MTV Ngân hàng N (nay là Ngân hàng N - Chi nhánh huyện C) với ông K, bà H, gồm:

3.1. Phần đất có diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.780m² (theo kết quả đo đạc thực tế là 1.845,3m²), thuộc thửa số 419, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp A1, xã B, huyện D (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng do ông NLQ04, bà NLQ05 đang quản lý, sử dụng; đất có số đo, tứ cận:

- Hướng Đông giáp thửa đất số 418 và đất ông R1 số đo 37,04m + 0,41m;
- Hướng Tây giáp đất ông NLQ03 và đất ông R3 (ở góc tam giác) số đo 0m;
- Hướng Nam giáp đất ông R3 số đo 99,4m;
- Hướng Bắc giáp đất ông NLQ03 và đất ông R2 số đo 74,6m + 27,24m;

3.2. Phần đất có diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 9.310m^2 (theo kết quả đo đạc thực tế là 9.310m^2), thuộc thửa số 220, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp A1, xã B, huyện D (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng, gồm có 02 phần:

* Phần đất có diện tích $3.589,2\text{m}^2$ do ông NLQ10 đang quản lý, sử dụng; đất có số đo, tứ cận:

- Hướng Đông giáp đất ông R4 số đo 63,49m;
- Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa đất số 220 (ông NLQ26, bà NLQ27 đang quản lý, sử dụng) số đo 61,47m;
- Hướng Nam giáp đất ông R5 số đo 57,85m;
- Hướng Bắc giáp đất ông R6 số đo 57,47m;

* Phần đất có diện tích $5.720,8\text{m}^2$ do ông NLQ26, bà NLQ27 đang quản lý, sử dụng; đất có số đo, tứ cận:

- Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa đất số 220 (ông NLQ10 đang quản lý, sử dụng) số đo 61,47m;
- Hướng Tây giáp đất ông NLQ26 (thửa đất số 221) số đo 59,19m;
- Hướng Nam giáp đất ông R7 và đất ông R5 số đo $16,05\text{m} + 3\text{m} + 0,47\text{m} + 7,62\text{m} + 3\text{m} + 19,18\text{m} + 5,1\text{m} + 42,85\text{m}$;
- Hướng Bắc giáp đất ông R5 số đo $9,78\text{m} + 3\text{m} + 0,58\text{m} + 7,6\text{m} + 3\text{m} + 69,08\text{m}$;

Trong đó, diện tích bờ kinh 3m và lòng kinh là $816,3\text{m}^2$.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông NLQ04, bà NLQ05 về việc công nhận quyền sử dụng đất và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4.1. Công nhận phần đất có diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.240m^2 (theo kết quả đo đạc thực tế là $1.637,9\text{m}^2$), thuộc thửa số 418, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp A1, xã B, huyện D (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông NLQ04, bà NLQ05; đất có số đo, tứ cận:

- Hướng Đông giáp kênh R số đo 41,86m;
- Hướng Tây giáp thửa đất số 419 số đo 37,04m;
- Hướng Nam giáp đất ông R1 số đo $32,88\text{m} + 6,46\text{m} + 3,55\text{m} + 4,37\text{m}$;
- Hướng Bắc giáp đất ông R2 số đo $24,22\text{m} + 4,68\text{m} + 3,5\text{m} + 4,32\text{m}$;

Trong đó, diện tích đã giải phóng mặt bằng từ mép kênh vào 14m là $573,8\text{m}^2$ (gia đình ông NLQ04, bà NLQ05 đã nhận tiền đền bù).

4.2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: C 75423, số vào sổ: 00017 ngày 12/5/1996 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông K đối với phần đất có diện tích theo Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất là 1.240m² (theo kết quả đo đạc thực tế là 1.637,9m²), thuộc thửa số 418, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp A1, xã B, huyện D (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng có số đo, tứ cận như đã nêu trên.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông NLQ04, bà NLQ05 về việc công nhận phần đất có diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.780m² (theo kết quả đo đạc thực tế là 1.845,3m²), thuộc thửa số 419, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp A1, xã B, huyện D (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng có số đo, tứ cận như đã nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông NLQ04, bà NLQ05 và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: C 75423, số vào sổ: 00017 ngày 12/5/1996 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông K đối với phần đất này.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà H với ông NLQ04, bà NLQ05 đối với phần đất này là vô hiệu.

Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu: Ông NLQ04, bà NLQ05 cùng có nghĩa vụ trả cho ông K, bà H phần đất này. Ông K, bà H cùng có nghĩa vụ trả cho ông NLQ04, bà NLQ05 số vàng chuyển nhượng 01 chỉ vàng 24K quy ra thành tiền là 5.310.000đồng và bồi thường thiệt hại là 43.477.500đồng, tổng cộng là 48.787.500đồng (*Bốn mươi tám triệu bảy trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông NLQ04, bà NLQ05 đối với số tiền phải trả nêu trên cho đến khi thi hành xong, hàng tháng ông K, bà H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông NLQ10 về việc công nhận phần đất có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 3.589,2m², thuộc một phần thửa số 220, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp A1, xã B, huyện D (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng có số đo, tứ cận như đã nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông NLQ10 và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: C 75423, số vào sổ: 00017 ngày 12/5/1996 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông K đối với phần đất này.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà H với ông NLQ26, bà NLQ27 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông NLQ15 với ông NLQ10 đối với phần đất này là vô hiệu.

Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu: Ông NLQ10, ông NLQ11, bà NLQ12 cùng có nghĩa vụ trả cho ông K, bà H phần đất này. Ông K, bà H cùng có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông NLQ10 là 76.774.500đồng (*Bảy mươi sáu triệu bảy trăm bảy mươi bốn nghìn năm trăm đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông NLQ10 đối với số tiền phải trả nêu trên cho đến khi thi hành xong, hàng tháng ông K, bà H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Về số vàng chuyển nhượng đất do ông NLQ10 và gia đình ông NLQ15 không có tranh chấp, yêu cầu nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

7. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của bà NLQ27 và không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông NLQ26 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà H với ông NLQ26, bà NLQ27 đối với phần đất có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 5.720,8m², thuộc một phần thửa số 220, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp A1, xã B, huyện D (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng có số đo, tứ cận như đã nêu trên là hợp pháp và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành: C 75423, số vào sổ: 00017 ngày 12/5/1996 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông K đối với phần đất này.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà H với ông NLQ26, bà NLQ27 đối với phần đất này là vô hiệu.

Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu: Ông NLQ26, bà NLQ27 cùng có nghĩa vụ trả cho ông K, bà H phần đất này. Ông K, bà H cùng có nghĩa vụ trả cho ông NLQ26, bà NLQ27 số vàng chuyển nhượng 1,5 chỉ vàng 24K quy ra thành tiền là 7.965.000đồng và bồi thường thiệt hại là 106.368.500đồng, tổng cộng là 114.333.500đồng (*Một trăm mười bốn triệu ba trăm ba mươi ba nghìn năm trăm đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông NLQ26, bà NLQ27 đối với số tiền phải trả nêu trên cho đến khi thi hành xong, hàng tháng ông K, bà H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

(Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo bản án này)

8. Về chi phí thẩm định, định giá, tổng cộng là 19.720.000đồng:

- Ông K, bà H phải cùng chịu là 5.960.000đồng và có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng N số tiền 3.220.000đồng (*Ba triệu hai trăm hai mươi nghìn đồng*) và cho ông NLQ04, bà NLQ05 số tiền 2.750.000đồng (*Hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*).

- Ông NLQ04, bà NLQ05 phải cùng chịu là 2.750.000đồng (*Hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*) và đã thực hiện xong.

- Ông NLQ10 phải chịu là 5.500.000đồng (*Năm triệu năm trăm nghìn đồng*) và đã thực hiện xong.

- Ông NLQ26, bà NLQ27 phải cùng chịu là 5.500.000đồng (*Năm triệu năm trăm nghìn đồng*) và đã thực hiện xong.

9. Về án phí sơ thẩm:

- Ngân hàng N không phải chịu án phí sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng đã nộp là 6.989.000đồng (*Sáu triệu chín trăm tám mươi chín nghìn*

đồng) theo Biên lai thu số 0004700 ngày 30/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông K, bà H phải cùng chịu là 18.776.632đồng (*Mười tám triệu bảy trăm bảy mươi sáu nghìn sáu trăm ba mươi hai đồng*).

- Ông NLQ04, bà NLQ05 phải cùng chịu là 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu số 0001325 ngày 27/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, ông NLQ04, bà NLQ05 đã thực hiện xong.

- Ông NLQ10 được miễn nộp án phí sơ thẩm.

- Ông NLQ26, bà NLQ27 mỗi người phải chịu là 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng mà mỗi người đã nộp là 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo các Biên lai thu số 0004017 (ông NLQ26), 0004018 (bà NLQ27) cùng ngày 08/5/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, ông NLQ26, bà NLQ27 đã thực hiện xong.

10. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo trình tự phúc thẩm. Riêng đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo nêu trên được tính từ ngày nhận được hoặc ngày niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự (38);
- VKSND tỉnh Sóc Trăng (01);
- Chi cục THADS huyện C (01);
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng (01);
- Lưu HSVA, Văn phòng (02).

(Đã ký)

Hồ Văn Phụng