

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ BẠC LIÊU  
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 11/2022/KDTM-ST  
Ngày 16-9-2022  
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẠC LIÊU, TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lâm Thị Tuyết Anh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Dư Thị Út
2. Bà Khuru Liên Dung

**Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:** Bà Trần Mỹ Linh – Kiểm sát viên.

Các ngày 15 và 16 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 319/2020/TLST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 77/2020/QĐXX-ST ngày 26 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần K; địa chỉ trụ sở chính: Số U, đường P, phường V, Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang; người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc M. Chức vụ: Tổng giám đốc; người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trung V – Chức vụ: Phó tổng Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần K (văn bản ủy quyền số 74/QĐ-NHKL ngày 17/01/2022); người được ông Lê Trung V ủy quyền lại: Ông Trần Phương Đ, sinh năm 1978, chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần K chi nhánh Bạc Liêu, ông Trần Quốc S, sinh năm 1988; chức vụ: Phó Phòng khách hàng cá nhân, khách hàng doanh nghiệp Ngân hàng Thương mại cổ phần K chi nhánh Bạc Liêu và ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1988, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ Phòng xử lý nợ Ngân hàng thương mại cổ phần K (văn bản ủy quyền số 898/UQ-CNBL ngày 13/7/2022).

2. **Bị đơn:** Ông Trần Thái H, sinh năm 1978 và bà Tô Bích N, sinh năm 1985; địa chỉ: Số D, Khóm Y, phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

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

- Ông Lê Tấn P, sinh năm 1962, bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1966, anh Lê Tấn Đ, sinh năm 1984 và chị Lê Thị Kim A, sinh năm 1985; cùng địa chỉ: Hẻm X đường Đường LL, Khóm Y, phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

- Ông Tiền Văn Q3, sinh năm 1966, bà Lê Minh K1, sinh năm 1968, anh Tiền Ngọc Q2, sinh năm 1989 và anh Tiền Ngọc Q, sinh năm 1993; cùng địa chỉ: Hẻm X đường Đường LL, Khóm Y, phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

- Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1960; địa chỉ: Hẻm X đường Đường LL, Khóm Y, phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

- Ông Trần Văn M, sinh năm 1963, ông Trần Văn N, ông Trần Văn P và bà Phan Thị N; cùng trú tại: Ấp V, xã Vĩnh Hậu, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

- Ông Trần Văn P và bà Nguyễn Thị M; cùng địa chỉ: Ấp M, thị trấn Châu Hưng, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

- Ông Nguyễn Văn D1, sinh năm 1960, bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1969 và anh Nguyễn Nhật T, sinh năm 1998; cùng địa chỉ: Ấp M, thị trấn Châu Hưng, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

- Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1959; nơi cư trú cuối cùng: Ấp M, thị trấn Châu Hưng, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu; chỗ ở hiện nay: Không rõ.

- Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

- Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

- Văn phòng Công chứng N3; trụ sở: Số M, đường P, phường 3, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu; đại diện theo pháp luật: Bà N3 – chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng.

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bạc Liêu; trụ sở: Đường Nguyễn Tất Thành, khóm 7, phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu; đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T, chức vụ: Giám đốc.

*(Đại diện theo ủy quyền của ngân hàng thương mại cổ phần K anh S, ông M, ông P, bà N, bà K1, ông P có mặt, ông D1, bà B, ông P, bà M, bà D, ông Q3, anh Q, anh Q2, bà L, anh Trường, anh Đ, chị Kim A, bà H, Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu, Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi, Văn phòng công chứng N3, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bạc Liêu vắng mặt).*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần K trình bày:*

Ngân hàng Thương mại cổ phần K (sau gọi tắt là ngân hàng) và ông Trần Thái H và bà Tô Bích N ký kết các hợp đồng tín dụng số HD9356/HĐTD ngày 26/4/2012, số HD9418/HĐTD ngày 19/6/2012 và số HD9541/HĐTD ngày

14/11/2012, thời hạn vay 12 tháng, lãi xuất cho vay 1,8%/tháng (30 ngày) trong 06 tháng đầu, từ tháng thứ 7 trở đi lãi xuất cho vay được điều chỉnh 06 tháng/lần và được tính bằng lãi xuất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng lãnh lãi cuối kỳ tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng biên độ 0,84%/tháng, lãi quá hạn bằng 150%/lãi suất cho vay ngay trước thời điểm nợ quá hạn, mức phạt chậm trả lãi 0,1%/ngày trên số tiền chậm trả lãi, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh, hình thức thanh toán lãi trả hàng tháng, gốc trả cuối kỳ. Quá trình thực hiện hợp đồng ông Trần Thái H và bà Tô Bích N vi phạm nghĩa vụ thanh toán, không trả gốc và lãi theo hợp đồng đã ký kết nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Trần Thái H và bà Tô Bích N phải trả cho ngân hàng số tiền tính đến ngày 15/9/2022 cụ thể theo 03 hợp đồng tín dụng:

Hợp đồng tín dụng số HD9356/HĐTD ngày 26/4/2012, trong đó tiền nợ gốc là 60.000.000 đồng; tiền lãi gồm lãi trong hạn 13.443.333 đồng, lãi quá hạn 176.370.600 đồng, phạt chậm trả lãi 46.083.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng số HD9418/HĐTD ngày 19/6/2012, trong đó tiền nợ gốc là 70.000.000 đồng; tiền lãi gồm lãi trong hạn 16.243.889 đồng, lãi quá hạn 200.723.600 đồng, phạt chậm trả lãi 54.319.564 đồng.

Hợp đồng tín dụng số HD9541/HĐTD ngày 14/11/2012, trong đó tiền nợ gốc là 100.000.000 đồng; tiền lãi gồm lãi trong hạn 20.791.667 đồng, lãi quá hạn 237.036.667 đồng, phạt chậm trả lãi 66.450.163 đồng.

Đồng thời, Ngân hàng yêu cầu ông Trần Thái H và bà Tô Bích N thanh toán tiền lãi phát sinh từ ngày 16/9/2022 theo thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng nói trên cho đến khi thanh toán xong dứt nợ.

Trường hợp ông Trần Thái H và bà Tô Bích N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không thanh toán nợ đầy đủ cho ngân hàng thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án bán đấu giá tài sản thế chấp để ngân hàng thu hồi nợ cụ thể theo các hợp đồng thế chấp tài sản:

Hợp đồng thế chấp số HD9356/HĐTC ngày 26/4/2012 dùng để bảo đảm cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng số HD9356/HĐTD ngày 26/4/2012 quyền sử dụng đất tọa lạc tại Khóm Y, phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, diện tích 75m<sup>2</sup>, loại đất ở đô thị, tại thửa đất số 483, tờ bản đồ 08 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 843556 ngày 15/6/2009 cho ông Trần Thái H và bà Tô Bích N.

Hợp đồng thế chấp số HD9418/HĐTC ngày 19/6/2012 dùng để bảo đảm cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng số HD9418/HĐTD ngày 19/6/2012 quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp Bà Chặng, thị trấn Châu Hưng, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu, diện tích 4.232m<sup>2</sup>, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, tại thửa đất số 176, tờ bản đồ 14 đã được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 413572 ngày 10/5/2012 cho ông Trần Thái H và bà Tô Bích N.

Hợp đồng thế chấp số HD9541/HĐTC ngày 14/11/2012 dùng để bảo đảm cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng số HD9541/HĐTD ngày 14/11/2012

quyền sử dụng đất tọa lạc tại Khóm Y, phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, tại các thửa đất: Số 509, tờ bản đồ 08 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 604335 ngày 01/9/2010 cho ông Trần Thái H, diện tích 60m<sup>2</sup>, loại đất chuyên dùng và số Số 641, tờ bản đồ 08 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 595386 ngày 25/11/2011 cho ông Trần Thái H, diện tích 104 m<sup>2</sup>.

*\* Phía bị đơn ông Trần Thái H và bà Tô Bích N vắng mặt tại nơi cư trú nên Tòa án không triệu tập ghi lời khai, tiến hành làm việc được.*

*\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tấn P và bà Nguyễn Thị L thống nhất trình bày:*

Nguyên trước đây diện tích đất (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 13.877,0m<sup>2</sup>) tại Hẻm X, Đường LL, Khóm Y, phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu của bà Nguyễn Thị Thu C1 tên gọi khác là Năm Ký (mẹ ruột ông Trần Thái H và ông Trần Minh Hải). Ông H và ông Hải chia diện tích đất của bà C1 thành nhiều thửa để bán lại cho nhiều người dân, ông P và bà L có thỏa thuận chuyển Nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 509, tờ bản đồ 08 với ông Trần Minh Hải năm 2004 và ông P, bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 192175 cấp ngày 20/01/2010 cho ông Lê Tấn P.

Năm 2004, ông P và bà L xây dựng nhà kiên cố trên toàn bộ diện tích đất và ở đến nay, đến năm 2008, do cần tiền để làm ăn ông P đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Thái H để nhờ vay số tiền 50.000.000 đồng giùm chứ không chuyển Nhượng quyền sử dụng đất cho ông H Nhưng không biết vì sao ông H làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông H được. Tại Tòa án, ông P và bà L xác định chữ ký và chữ viết tên trong hợp đồng chuyển Nhượng là của ông P và bà L ký và viết ra Nhưng do không rành các thủ tục nên ông H đưa hợp đồng thì ông bà chỉ ký chứ không đọc nội dung, không chuyển Nhượng đất. Ông bà không biết ông Trần Thái H và bà Tô Bích N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thửa đất số 509, tờ bản đồ 08 ông bà đang quản lý sử dụng và cũng không có cán bộ ngân hàng nào đến thẩm định đất thế chấp nên không biết việc ông H thế chấp tài sản vay ngân hàng. Khi Tòa án thụ lý vụ án thẩm định tài sản ông bà mới biết sự việc vì vậy không đồng ý yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án ông Lê Tấn P có đơn yêu cầu Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 604335, quyền sử dụng đất tọa lạc tại Khóm Y, phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, tại thửa đất: Số 509, tờ bản đồ 08 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/9/2010 cho ông Trần Thái H, diện tích 60m<sup>2</sup>, loại đất chuyên dùng, giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 192175 cấp ngày 20/01/2010 cho ông Lê Tấn P.

*\* Tại biên bản ghi lời khai và các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Minh K1 trình bày:*

Nguyên trước đây diện tích đất (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 13.877,0m<sup>2</sup>) tại Hẻm X, Đường LL, Khóm Y, phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu của bà Nguyễn Thị Thu C1, tên gọi khác là Năm Ký (mẹ ruột ông Trần Thái H và ông Trần Minh Hải). Ông H và ông Hải chia diện tích đất của bà C1 thành nhiều thửa để bán lại cho nhiều người dân, bà K1 và chồng là ông Tiền Văn Q3 có thỏa thuận chuyển Nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 483, tờ bản đồ 08 với bà Nguyễn Thị Thu C1 năm 2005 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 843556 cấp cho ông Tiêu Văn Q3 (tên thật là Tiền Văn Q3) và bà Lê Minh K1 ngày 15/6/2009 Nhưng do còn nợ tiền nên bà C1 nói với bà K1 chừng nào trả đủ tiền thì lấy sổ nên bà K1 chưa được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Số tiền còn nợ lại thì bà K1 đóng lãi cho bà C1 theo kỳ đến khi nào trả đủ gốc lãi thì lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2005, bà K1 và ông Q3 xây nhà kiên cố trên toàn bộ diện tích đất thế chấp và sử dụng đất, năm 2012, 2013, bà K1 được biết diện tích đất bà và ông Q3 mua của bà C1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển Nhượng sang tên ông Trần Thái H và bà Tô Bích N và đất đang thế chấp tại ngân hàng Thương mại cổ phần K, trong khi bà Hn toàn không chuyển Nhượng đất. Bà K1 xác định chữ ký và chữ viết trong hợp đồng chuyển Nhượng là của bà K1 ký và viết ra Nhưng chữ ký và chữ viết của ông Q3 không đúng mà do chính bà K1 ký thay. Khi ký tên vào hợp đồng bà K1 Hn toàn không biết là hợp đồng chuyển Nhượng quyền sử dụng đất. Khi ông Trần Thái H yêu cầu bà K1 đến Văn phòng công chứng ký có nói với bà ký giấy tờ để đổi tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ “*Tiêu Văn Q3*” sang “*Tiền Văn Q3*” do giấy chứng nhận in sai họ của chồng bà. Bà K1 là không đọc rành chữ nên khi ký tên vào hợp đồng bà không biết là hợp đồng chuyển Nhượng quyền sử dụng đất. Bà không chuyển Nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Thái H và không đồng ý yêu cầu phát mãi tài sản của Ngân hàng K.

Đồng thời bà K1 có đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 843556, quyền sử dụng đất tọa lạc tại Khóm Y, phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, diện tích 75m<sup>2</sup>, loại đất ở đô thị, tại thửa đất số 483, tờ bản đồ 08 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 15/6/2009 cho ông Trần Thái H và bà Tô Bích N. Giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 843556 cấp cho ông Tiêu Văn Q3 (tên thật là Tiền Văn Q3) và bà Lê Minh K1 ngày 15/6/2009.

*\* Tại biên bản ghi lời khai và các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn M, anh Trần Văn P, bà Phan Thị N thống nhất trình bày:*

Ông M, ông P, bà N và ông Trần Thái H không có quen biết, anh Trần Văn N (là con của ông M, bà N, anh của ông P) có quen ông H, anh N vay của ông H số tiền 30.000.000 đồng và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, anh N đóng lãi cho ông H nhiều lần. Ông M, bà N không chuyển Nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp Bà Chăng, thị trấn Châu Hưng, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu, diện tích 4.232m<sup>2</sup>, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm,

tại thửa đất số 176, tờ bản đồ 14 đã được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0 548612 ngày 01/8/2001 cho hộ ông Trần Văn M cho ông Trần Thái H mà chỉ đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H thế chấp vay tiền, không biết lý do vì sao ông H làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho ông H được. Khi Tòa án cho các đương sự xem hợp đồng chuyển Nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2012 lưu trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông M, bà N, anh N xác định chữ ký và chữ viết tên tại hợp đồng chuyển Nhượng là của ông bà ký và viết ra. Việc ông bà ký tên vào hợp đồng do ông Trần Thái H lừa dối ông bà, ông H có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của gia đình nên ông M, bà N, anh N yêu cầu Tòa án chuyển hồ sơ vụ án này sang cơ quan Công an cấp có thẩm quyền khởi tố vụ án khởi tố bị can đối với hành vi của ông Trần Thái H. Ông bà cũng không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp do là tài sản của gia đình ông bà không chuyển Nhượng quyền sử dụng đất cho ông H.

Năm 1997, ông M, bà N có giao dịch cổ đất cho ông Trần Văn P (anh ruột ông M), giá cổ đất là 7.000.000 đồng, ông bà đã giao đất cho ông P canh tác khi nào có tiền thì chuộc lại. Do ông bà không có tiền nên đến nay chưa chuộc lại đất được. Khi ông P chuyển Nhượng đất cho ông D1 ông bà không biết do ông bà sinh sống tại xã Vĩnh Hậu không sống ở thị trấn Châu Hưng. Đối với hợp đồng Nhượng đất giữa ông M và ông P thì ông bà không biết gì về hợp đồng và không ký tên vào hợp đồng, chữ ký và chữ viết trong hợp đồng không phải là chữ ký và chữ viết của ông bà Nhưng ông bà không yêu cầu giám định và không yêu cầu Tòa án giải quyết liên quan đến hợp đồng cổ đất với ông P, bà M trong vụ án này. Đối với việc ông D1 và bà B xây dựng nhà kiên cố trên đất của ông M, bà N thì ông bà không biết xây dựng lúc nào Nhưng cũng không yêu cầu tòa án xem xét giải quyết trong vụ án này, ông bà sẽ tự thỏa thuận sau.

*\* Tại biên bản ghi lời khai và các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M trình bày:*

Khoảng năm 2000, vợ chồng bà M, ông P có nhận chuyển Nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn M, quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp Bà Chăng, thị trấn Châu Hưng, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu, diện tích 4.232m<sup>2</sup>, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, tại thửa đất số 176, tờ bản đồ 14 đã được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0 548612 ngày 01/8/2001 cho hộ ông Trần Văn M, thỏa thuận giá chuyển Nhượng 6.500.000 đồng và ông M đã giao đất cho ông bà sử dụng chứ không phải là giao dịch cầm cố đất N bà N, ông M trình bày. Khi chuyển Nhượng quyền sử dụng đất tại hợp đồng chuyển Nhượng ông M và bà N đã ký và viết tên, có ông Út là trưởng ấp chứng kiến việc ký tên và giao nhận tiền. Sau khi chuyển Nhượng đất ông P, bà M đã chuyển Nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị B và giao đất cho vợ chồng ông D1, bà B cùng năm 2000. Năm 2001 vợ chồng ông D1 đã xây nhà trên đất, lúc đầu là ở nhà lá, lợp tôn, đến năm 2012 cất nhà kiên cố ở đến nay, năm 2020 có

sửa nhà nâng nền, làm nhà sau. Khi vợ chồng bà M chuyển Nhượng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị B thì ông M bà N cũng biết và không có ý kiến khiếu nại gì, ông M và bà N vẫn thường xuyên về ấp M vì cha mẹ ông M, bà N vẫn còn sống, đến khoảng năm 2016 mới mất. Khi ông D1 và bà B cất nhà ông M cũng biết Nhưng không có ý kiến gì. Việc ông M chuyển Nhượng đất cho ông Trần Thái H thì bà M không biết, ông H vay tiền ngân hàng K bà cũng không biết vì không ai đến thăm định tài sản, không có cán bộ Ngân hàng nào đến gặp.

Nay bà M yêu cầu tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng. Công nhận hợp đồng chuyển Nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị N có hiệu lực pháp luật, buộc ông M và bà N giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P, bà M để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D1 và bà B vì ông bà đã chuyển Nhượng đất cho ông D1 và bà B, tuyên bố hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Thái H và bà Tô Bích N.

*\* Tại biên bản ghi lời khai và các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B trình bày:*

Năm 2000, vợ chồng bà B và ông Nguyễn Văn D1 có nhận chuyển Nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị M, quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp Bà Chăng, thị trấn Châu Hưng, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu, diện tích 4.232m<sup>2</sup>, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, tại thửa đất số 176, tờ bản đồ 14 đã được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0 548612 ngày 01/8/2001 cho hộ ông Trần Văn M, giá chuyển Nhượng 6.500.000 đồng. Sau khi chuyển Nhượng ông P giao đất cho vợ chồng ông bà cùng năm, do không có tiền trả ngay nên ông D1, bà B trả từ từ cho vợ chồng ông P cả gốc và lãi là 12.800.000 đồng. Trả đến năm 2001 đã trả hết nợ, vợ chồng ông bà đã xây nhà trên đất cùng năm 2001, lúc đầu là ở nhà lá, lợp tôn, đến năm 2012 cất nhà kiên cố ở đến nay, năm 2020 có sửa nhà nâng nền, làm làm nhà sau. Trên đất có 01 cái mả xây xi M là mả của mẹ ruột bà B, chết vào năm 2018.

Khi ông H, bà N vay tiền ngân hàng, thế chấp tài sản vợ chồng ông bà cũng không biết vì không ai đến thăm định tài sản, không có cán bộ Ngân hàng nào đến gặp và cho biết việc tài sản đã chuyển tên cho ông H và bà N. Nay bà B không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển Nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà với ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị M là hợp pháp, tuyên bố hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Thái H và bà Tô Bích N.

\* Đối với diện tích đất tại thửa số 641, tờ bản đồ 08 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 595386 ngày 25/11/2011 cho ông Trần Thái H, diện tích 104 m<sup>2</sup>, loại đất chuyên dùng do bà Nguyễn Thị Thu H đang quản lý sử dụng, trên đất có 01 căn nhà của bà H xây dựng. Tòa án nhiều lần triệu tập hợp lệ bà H đến tòa án Nhưng bà H vắng mặt vì vậy không tiến hành ghi lời khai của bà H được

Nhưng tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/12/2020 bà H trình bày: Nguồn gốc đất của bà H mua của ông Trần Minh Hải năm 2011, khi mua đất ông Hải đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà tại thửa 805, tờ bản đồ số 8, sau đó, bà H đã kê khai đăng ký chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho bà H, cùng năm 2011 bà H xây dựng nhà và ở đến nay. Bà được biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà được cấp tại thửa 805, tờ bản đồ số 8 là thuộc vị trí thửa đất khác và bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Quá trình thụ lý vụ án Tòa án đã triệu tập hợp lệ đối với ông Tiền Văn Q3, anh Tiền Ngọc Q2, Tiền Ngọc Q, anh Lê Tấn Đ, chị Lê Thị Kim A, anh Nguyễn Nhật T, anh Trần Văn N, ông Trần Văn P, ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị D, Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu, Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi, Văn phòng công chứng N3, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bạc Liêu Nhưng các đương sự vắng mặt nên không ghi nhận ý kiến được.

*Tại phiên tòa:*

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần K, ông Trần Văn M, anh Trần Văn N, bà Trịnh Thị N, ông Lê Tấn P, bà Lê Minh K1 giữ nguyên các ý kiến đã trình bày, không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác và không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm người làm chứng, người tham gia tố tụng khác.

Ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện về phần phạt chậm trả lãi của cả 03 hợp đồng là 166.853.474 đồng, ông P rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 604335 cấp cho ông Trần Thái H và bà Tô Bích N. Bà K1 rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 843556 cấp cho ông Trần Thái H và bà Tô Bích N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật: Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, từ khi thụ lý đến phiên tòa hôm nay Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự nên Viện kiểm sát không có kiến nghị gì. Bị đơn ông Trần Thái H và bà Tô Bích N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tiền Văn Q3, anh Tiền Ngọc Q2, Tiền Ngọc Q, anh Lê Tấn Đ, chị Lê Thị Kim A, anh Nguyễn Nhật T, anh Trần Văn N, ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Thu H, Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bạc Liêu đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai Nhưng vắng mặt, Văn phòng công chứng N3, Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu, bà Nguyễn Thị L có đơn xin vắng mặt nên căn cứ khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên là đúng quy định nên về tố tụng Viện kiểm sát không có kiến nghị gì.

- Về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc ông Trần Thái H và bà Tô Bích N thanh toán cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm 15/9/2022 theo các hợp đồng tín dụng cụ thể: Hợp đồng tín dụng số HD9356/HĐTD ngày 26/4/2012, trong đó tiền nợ gốc là 60.000.000 đồng; tiền lãi gồm lãi trong hạn 13.443.333 đồng, lãi quá hạn 176.370.600 đồng, Hợp đồng tín dụng số HD9418/HĐTD ngày 19/6/2012, trong đó tiền nợ gốc là 70.000.000 đồng; tiền lãi gồm lãi trong hạn 16.243.889 đồng, lãi quá hạn 200.723.600 đồng, Hợp đồng tín dụng số HD9541/HĐTD ngày 14/11/2012, trong đó tiền nợ gốc là 100.000.000 đồng; tiền lãi gồm lãi trong hạn 20.791.667 đồng, lãi quá hạn 237.036.667 đồng và lãi quá hạn trên số tiền nợ gốc tính từ ngày 16/9/2022 đến khi trả hết nợ cho ngân hàng theo hợp đồng tín dụng.

Trường hợp ông H, bà N không thanh toán được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá các tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp để thi hành án. Đối với căn nhà và các tài sản trên đất thế chấp không phải tài sản của ông Trần Thái H và bà Tô Bích N mà của ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị B, ông Tiền Văn Q3, bà Lê Minh K1, ông Lê Tấn P, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị Thu H. Ông H, bà N không có quyền định đoạt, thế chấp nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017, trong trường hợp bên thứ ba có tài sản trên đất thế chấp có nhu cầu nhận chuyển Nhượng tài sản thì được quyền ưu tiên mua lại diện tích đất gắn liền với căn nhà trong giai đoạn thi hành án không phải trả giá trị căn nhà.

Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần K đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất gắn liền với ngôi mộ có chiều ngang 04m x dài 5m, diện tích 20m<sup>2</sup> của cụ Trần Thị H4.

Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần K đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất gắn liền với con đường bê tông rộng 02 m xây dựng trên thửa đất thế chấp.

Đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và bà N với ông P và bà M vô hiệu và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và bà M với ông D1 và bà B vô hiệu. Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 413572, Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi cấp ngày 10/5/2012 cho ông Trần Thái H và bà Tô Bích N của bà Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị B. Bà M và bà B chỉ trình bày ý kiến không có đơn yêu cầu độc lập đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu nên đề nghị không xem xét giải quyết, bà M và ông P, ông D1 và bà B được quyền yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu với ông M, bà N ở vụ án khác.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần K đối với số tiền phạt lãi chậm trả lãi của 03 hợp đồng tín dụng là 166.855.474 đồng do Ngân hàng tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện về phần này.

Đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BC 604335 cấp cho ông Trần Thái H và bà Tô Bích N của ông Lê Tấn P và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AP 843556 Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp cho ông Trần Thái H và bà Tô Bích N của bà Lê Minh K1 do ông P và bà K1 tự nguyện rút yêu cầu về phần này.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, quan điểm phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu. Hội đồng xét xử nhận định nội dung vụ kiện N sau:

[1]Về tố tụng:

Nguyên đơn có yêu cầu bị đơn trả số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng, tòa án thụ lý vụ việc tranh chấp dân sự, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng cung cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh với hình thức hộ kinh doanh Trần Thái H, ngành nghề đăng ký kinh doanh mua bán thực phẩm công nghệ. Ông Trần Thái H và bà Tô Bích N có đăng ký kinh doanh, vay tiền để bổ sung vốn kinh doanh vì mục đích lợi nhuận nên Tòa án xác định lại quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp kinh doanh thương mại theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Đồng bị đơn ông Trần Thái H và bà Tô Bích N có nơi cư trú tại thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, địa điểm đăng ký kinh doanh tại thành phố Bạc Liêu nên theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Bị đơn ông Trần Thái H và bà Tô Bích N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tiền Văn Q3, anh Tiền Ngọc Q2, anh Tiền Ngọc Q, anh Lê Tấn Đ, chị Lê Thị Kim A, bà Nguyễn Thị Thu H, ông Trần Văn P, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Nhật T, Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi, Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở tài nguyên Môi trường tỉnh Bạc Liêu đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa Nhưng vắng mặt lần thứ hai, bà Nguyễn Thị L, Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu, Văn phòng công chứng N3 có đơn yêu cầu vắng mặt nên căn cứ khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên.

Đối với bị đơn ông Trần Thái H và bà Tô Bích N sau khi thụ lý vụ án Tòa án không tổng Đ được thông báo thụ lý vụ án, các văn bản tố tụng trực tiếp cho bị đơn do không còn cư trú tại địa chỉ mà nguyên đơn cung cấp Nhưng trong đơn khởi kiện, người khởi kiện đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của người bị kiện, theo địa chỉ được ghi trong hợp đồng tín dụng và tại biên bản xác minh đại diện Khóm Y, phường 1, thành phố Bạc Liêu cho biết ông Trần Minh Hải có đăng ký hộ khẩu thường trú tại Khóm Y, phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu Nhưng hiện nay không còn sinh sống tại địa chỉ trên, ông Hải đi đâu, làm gì không rõ; Căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị

quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì trong trường hợp này bị đơn được coi là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung mà không đình chỉ giải quyết vụ án. Do đó, Tòa án tiến hành niêm yết theo quy định tại khoản 5 Điều 177, Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và xét xử vắng mặt bị đơn.

Về thời hiệu khởi kiện: Quá trình Tòa án thụ lý vụ án bị đơn không yêu cầu áp dụng thời hiệu nên theo quy định tại khoản 1 Điều 184 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; điểm b khoản 1 Điều 157; Điều 429; điểm d khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn còn thời hiệu khởi kiện.

Đối với yêu cầu của ông M, bà N và ông P cho rằng ông Hòa đã lừa dối ông bà ký tên vào hợp đồng chuyển Nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu chuyển hồ sơ sang cơ quan Công an để giải quyết Nhưng ông M, bà B, ông P thống nhất xác định chữ ký trong hợp đồng chuyển Nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2012 là của ông bà và ông M, bà N và ông P ký và viết ra không có chứng cứ chứng minh cho việc ông bà bị lừa dối nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của đương sự, Tòa án căn cứ vào các quy định pháp luật để giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với ông H và bà N trả số nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, thấy rằng hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng có thể hiện đầy đủ số tiền vay, mục đích vay, thời hạn vay tiền, thời điểm trả nợ, phương thức trả nợ và các điều khoản khác được các bên thỏa thuận. Hợp đồng được các bên tự nguyện ký kết, hình thức, nội dung thỏa thuận của các bên là phù hợp, không trái quy định pháp luật. Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay ông H và bà N chưa thanh toán nợ gốc và lãi cho Ngân hàng nên đã vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký kết, Ngân hàng đã nhiều lần liên hệ yêu cầu ông H và N thanh toán nợ Nhưng ông H, bà N cố tình không thanh toán nên toàn bộ khoản vay của ông H, bà N đã phát sinh nợ quá hạn. Do hiện nay ông H, bà N không còn sinh sống tại địa phương và không liên hệ với Ngân hàng để trả nợ nên căn cứ vào các hợp đồng tín dụng đã ký kết có căn cứ xác định ông H và bà N có vay tiền tại Ngân hàng thương mại cổ phần K và hiện nay còn nợ chưa thanh toán nên căn cứ Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng K đối với ông H, bà N, bị đơn có nghĩa vụ trả số tiền gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm 15/9/2022 là 894.609.755 đồng, cụ thể theo các hợp đồng tín dụng cụ thể: Hợp đồng tín dụng số HD9356/HĐTD ngày 26/4/2012, trong đó tiền nợ gốc là 60.000.000 đồng; tiền lãi gồm lãi trong hạn 13.443.333 đồng, lãi quá hạn 176.370.600 đồng, Hợp đồng tín dụng số HD9418/HĐTD ngày 19/6/2012, trong đó tiền nợ gốc là 70.000.000 đồng; tiền lãi gồm lãi trong hạn 16.243.889 đồng, lãi quá hạn 200.723.600 đồng, Hợp đồng tín dụng số HD9541/HĐTD ngày 14/11/2012, trong đó tiền nợ gốc là 100.000.000 đồng; tiền lãi gồm lãi trong hạn 20.791.667 đồng, lãi quá hạn 237.036.667 đồng và lãi quá hạn trên số tiền nợ gốc tính từ ngày 16/9/2022 đến khi trả hết nợ cho ngân hàng theo hợp đồng tín dụng.

Đối với số tiền phạt chậm trả lãi của 03 hợp đồng tín dụng nói trên tổng cộng là 166.855.474 đồng, do Ngân hàng đã rút không yêu cầu giải quyết đây là sự tự nguyện của Ngân hàng nên chấp nhận và đình chỉ đối với yêu cầu đã rút của Ngân hàng.

Từ nội dung trên, có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại Cổ phần K về hợp đồng tín dụng đối với ông H, bà N.

#### [2.2] Về hợp đồng thế chấp tài sản:

Hợp đồng thế chấp số HD9356/HĐTC ngày 26/4/2012 dùng để bảo đảm cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng số HD9356/HĐTD ngày 26/4/2012 quyền sử dụng đất tọa lạc tại Khóm Y, phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, diện tích 75m<sup>2</sup>, loại đất ở đô thị, tại thửa đất số 483, tờ bản đồ 08 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 843556 ngày 15/6/2009 cho ông Trần Thái H và bà Tô Bích N và Hợp đồng thế chấp số HD9541/HĐTC ngày 14/11/2012 dùng để bảo đảm cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng số HD9541/HĐTD ngày 14/11/2012 quyền sử dụng đất tọa lạc tại Khóm Y, phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, tại các thửa đất: Số 509, tờ bản đồ 08 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 604335 ngày 01/9/2010 cho ông Trần Thái H, diện tích 60m<sup>2</sup>, loại đất chuyên dùng và thửa số 641, tờ bản đồ 08 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 595386 ngày 25/11/2011 cho ông Trần Thái H, diện tích 104 m<sup>2</sup>, loại đất chuyên dùng. Các diện tích đất này có cùng nguồn gốc của bà Nguyễn Thị Thu C1 (Năm Ký), trên thực tế theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Tòa án thu thập được có sự việc ông Trần Minh Hải (đại diện bà C1) ký hợp đồng chuyển Nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Tấn P, bà Nguyễn Thị L, ông Tiền Văn Q3, bà Lê Minh K1 và ông Q3, bà K1, ông P, bà L đã xây dựng nhà ở trên đất từ năm 2009 đến nay. Đối với bà Nguyễn Thị Thu H tuy không đặt ra yêu cầu gì trong vụ án Nhưng bà H cũng đã quản lý sử dụng nhà, đất thế chấp từ năm 2011 đến nay.

Hợp đồng thế chấp số HD9418/HĐTC ngày 19/6/2012 dùng để bảo đảm cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng số HD9418/HĐTD ngày 19/6/2012 quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp Bà Chăng, thị trấn Châu Hưng, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu, diện tích 4.232m<sup>2</sup>, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, tại thửa đất số 176, tờ bản đồ 14 đã được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 413572 ngày 10/5/2012 cho ông Trần Thái H và bà Tô Bích N. Tài sản này có nguồn gốc của ông Trần Văn M, trước khi ông Trần Văn M chuyển Nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Thái H thì ông Nguyễn Văn D1 và bà Nguyễn Thị B đã quản lý sử dụng tài sản từ năm 2001.

[2.3] Xét các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng giữa ông H, bà N với Ngân hàng K thấy rằng hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Văn phòng công chứng và tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định nên về hình thức các hợp đồng thế chấp là hợp pháp.

Về nội dung tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì hiện trạng trên tài sản thế chấp gồm các tài sản sau:

Tại thửa đất số 176, tờ bản đồ 14 đất tọa lạc tại ấp Bà Chăng, thị trấn Châu Hưng, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu hiện trạng trên đất có 01 căn nhà chính kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, vách tường xây, nền gạch men, mái tol xi M; 01 căn nhà phụ có kết cấu cột bê tông, cây gỗ địa phương, nền xi M, vách tol xi M, mái tol xi M; 01 phần đất trống trồng lúa; 01 con đường xi M lộ rộng 02 mét do nhà nước quản lý được xây dựng sau khi thế chấp tài sản; 01 ngôi mộ xây kê đường xi M và cây trồng trên đất. Tất cả các tài sản này thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị B.

Nguồn gốc phần đất này là của ông Nguyễn Văn M, bà Phan Thị N được cha mẹ cho. Năm 2000 ông M, bà N có đất cho ông Trần Văn P và bà Nguyễn Thị M với số tiền 6.500.000 đồng. Sau đó, ông P, bà M đã chuyển Nhượng lại cho ông D1, bà B và ông D1, bà B đã cất nhà bằng cây gỗ địa phương cùng năm 2000, đến đầu năm 2012 thì cất lại căn nhà kiên cố N hiện nay. Đối với ngôi mộ diện tích  $4m \times 5m = 20m^2$  là của mẹ bà B là cụ Trần Thị H4 được chôn cất từ năm 2018. Phần đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 548912 cho hộ ông Trần Văn M, đến ngày 20/11/2012 hộ ông M ký hợp đồng chuyển Nhượng lại cho ông Trần Thái H với số tiền là 50.000.000 đồng và ông Trần Thái H, bà Tô Bích N đã được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 413572 ngày 10/5/2012. Sau đó ông H, bà N đem thế chấp để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng.

Nay ông D1, bà B không đồng ý yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của Ngân hàng, ông P và bà M thì yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H và yêu cầu công nhận phần đất này cho ông P, bà M để ông bà làm thủ tục chuyển Nhượng lại cho ông D1, bà B. Trường hợp đồng chuyển Nhượng giữa ông P và ông M bị vô hiệu thì yêu cầu ông M, bà N bồi thường giá trị đất theo giá đất trên thị trường hiện nay. Xét thấy, tại thời điểm ông M, bà N có đất cho ông P thì hộ ông M chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên giao dịch có đất giữa ông M, bà N với ông P, bà M bị vô hiệu tại thời điểm xác lập và giao dịch chuyển Nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà M với ông D1, bà B cũng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 139 Bộ luật dân sự năm 1995. Từ đó không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M, bà B.

Do bà M chỉ trình bày ý kiến không có đơn yêu cầu độc lập đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu nên theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định toà án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự do đó không xem xét yêu cầu này của bà M, bà M và ông P được quyền yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu với ông M, bà N ở vụ án khác.

Tuy nhiên, đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của Ngân hàng thì tại thời điểm ông H thế chấp tài sản trên đất đã có căn nhà và ngôi mộ của gia

đình ông D1, bà B và tài sản này không thuộc quyền sở hữu của ông H, bà N và khi thẩm định tài sản thế chấp Ngân hàng không hỏi ý kiến của những người đang quản lý tài sản nên áp dụng án lệ số 11/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất để thu hồi nợ, đối với quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền là ngôi nhà của ông D1, bà B thì ông D1, bà B được quyền ưu tiên mua lại phần quyền sử dụng đất này. Đối với con đường xi M rộng 02 m được mở ngang qua diện tích đất thế chấp và có vị trí giáp với ngôi mộ của cụ Trần Thị H4 là tài sản của nhà nước nên không chấp nhận yêu phát mãi tài sản của Ngân hàng đối với quyền sử dụng đất gắn liền với con đường này. Đối với ngôi mộ, việc Ngân hàng không thực hiện việc thẩm định, kiểm tra tài sản thế chấp có một phần lỗi của Ngân hàng nên không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất gắn liền với ngôi mộ 20m<sup>2</sup> của cụ Hai và do ngôi mộ nằm liền kề với đường đi công cộng nên không xem xét lỗi đi vào ngôi mộ.

Tại thửa đất số 509, tờ bản đồ số 8 đất tọa lạc tại khóm Y, phường 1, thành phố Bạc Liêu thì hiện trạng trên đất có 01 căn nhà cấp IV, tường xây gạch, mái lợp tol, nền lát gạch bông, phía trước có 1 sân lát gạch, mái che khung sắt tiền chế, mái lợp tol lạnh, hàng rào lưới B40, bàn ông thiên xây gạch do ông Lê Tấn P, bà Nguyễn Thị L, anh Lê Tấn Đ, chị Lê Thị Kim A đang quản lý, sử dụng.

Ông P yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 604335 của Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp cho ông Trần Thái H ngày 01/9/2010 và giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 192175 của Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp ngày 20/01/2020 cho ông Lê Tấn P; tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm ông P rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sự tự nguyện của đương sự nên đình chỉ yêu cầu của ông P về phần này.

Xét thấy, ông P và bà L thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển Nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) ngày 23/8/2010 là của ông P và bà L nên có căn cứ xác định ông P, bà L đã chuyển Nhượng phần đất này (không có tài sản) cho ông H. Xét thấy, hợp đồng chuyển Nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng đúng quy định và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chuyển đổi sang cho ông H, bà N là phù hợp với quy định của pháp luật nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất không bị vô hiệu. Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng thì trên đất có căn nhà của ông P, bà L và hiện nay gia đình ông P đang ở nên căn nhà vẫn thuộc quyền sở hữu của ông P, bà L và khi thẩm định tài sản thế chấp Ngân hàng không hỏi ý kiến của ông P, bà L là những người đang quản lý tài sản nên áp dụng án lệ số 11/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì Ngân hàng được quyền yêu cầu chỉ Cục Thi hành án Dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất để thu hồi nợ ông P, bà L thì ông P, bà L sẽ được quyền ưu tiên mua lại tài sản là quyền sử dụng đất thế chấp.

Tại thửa đất số 483, tờ bản đồ số 8 đất tọa lạc tại Khóm Y, phường 1, thành phố Bạc Liêu thì hiện trạng trên đất gồm 01 căn nhà loại IV, tường xây gạch, mái lợp tol thiết, đòn tay gỗ, nền lát gạch bông, mái che khung sắt, sân láng ciment, bàn ông thiên xây gạch tài sản này hiện nay do ông Tiền Văn Q3, bà Lê Minh K1, anh Tiền Ngọc Q2, anh Tiền Ngọc Q đang quản lý, sử dụng.

Bà K1 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 843556 của Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp cho ông Trần Thái H ngày 15/6/2009 và giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 843556 của Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp ngày 15/6/2009 cho ông Tiền Văn Q3 (tên thật là Tiền Văn Q3) và bà Lê Minh K1; tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm bà K1 rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sự tự nguyện của đương sự nên đình chỉ yêu cầu của bà K1 về phần này.

Xét thấy, bà K1 cho rằng bà và ông Tiền Văn Q3 không có ký giấy chuyển Nhượng đất cho ông H, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho vợ chồng bà không đúng họ của ông Q3 nên bà có nhờ ông H đi thay đổi lại cho đúng. Bà K1 thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển Nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) ngày 06/5/2010 là của bà Nhung chữ ký và chữ viết không phải của ông Tiền Văn Q3, ông Q3 không có ký tên vào hợp đồng. Quá trình làm việc và tại phiên tòa bà K1 không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông Tiền Văn Q3 trong hợp đồng, ông Q3, anh Q, anh Q2 đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa, phiên họp nhiều lần nhưng vắng mặt nên xem N đã tự từ bỏ quyền chứng minh của mình; Tòa án căn cứ vào hợp đồng chuyển Nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng đúng quy định và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chuyển đổi sang cho ông H là phù hợp với quy định của pháp luật nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất không vô hiệu, không chấp nhận ý kiến trình bày của bà K1.

Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng thì trên đất có căn nhà của bà K1 và ông Q3 không phải tài sản của ông H, bà N và khi thẩm định tài sản thế chấp Ngân hàng không hỏi ý kiến của bà K1, ông Q3 là những người đang quản lý tài sản nên áp dụng án lệ số 11/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì Ngân hàng được quyền yêu cầu chi Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất để thu hồi nợ, bà K1, ông Q3, anh Q, anh Q2 sẽ được quyền ưu tiên mua lại.

Tại thửa đất số 641, tờ bản đồ số 8 đất tọa lạc tại Khóm Y, phường 1, thành phố Bạc Liêu thì hiện trạng trên đất có 01 căn nhà khung sườn cột bê tông cốt thép và hàng rào phía trước có diện tích 99,3m<sup>2</sup> căn nhà này hiện nay bà Nguyễn Thị Thu H đang quản lý, sử dụng. Bà H xác định phần đất này bà mua của ông Trần Minh H3 năm 2011 và bà cất nhà ở đến nay và hiện nay bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 805, tờ bản đồ số 8. Như vậy, phần đất đã được cấp giấy cho bà H là ở một thửa đất khác. Đối với phần đất này là thửa 641 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H nên việc ông H đem thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của ông H là hợp lý. Tuy nhiên, tại thời điểm Ngân hàng thẩm định tài sản thế chấp Ngân hàng không hỏi ý kiến của H là người đang sở hữu tài sản

trên đất và căn nhà này không thuộc quyền sở hữu của ông H nên áp dụng án lệ số 11/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì Ngân hàng được quyền yêu cầu chi Cục Thi hành án Dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất để thu hồi nợ, đối với quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản trên đất của bà H thì bà H sẽ được quyền ưu tiên mua lại trong trường hợp bà H có nhu cầu.

N đã nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.961.000 đồng, ông Trần Thái H và bà Tô Bích N phải chịu toàn bộ, Ngân hàng Thương mại cổ phần K đã dự nộp đủ, ông H, bà N có nghĩa vụ Hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K 3.961.000 đồng.

[4] Về án phí:

Ông Trần Thái H và bà Tô Bích N phải trả cho ngân hàng số tiền 894.609.755 đồng nên phải nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch là 38.838.293 đồng.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần K yêu cầu khởi kiện được chấp nhận toàn bộ nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, Ngân hàng Thương mại cổ phần K đã nộp 18.886.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0007162 ngày 19/10/2020, Ngân hàng Thương mại cổ phần K được Hoàn lại toàn bộ.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Điều 91; Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng;

- Khoản 2 Điều 325; Điều 463; 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điểm b khoản 1 Điều 157; Điều 429; điểm d khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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 Thương mại Cổ phần K đối với ông Trần Thái H và bà Tô Bích N.

Buộc ông Trần Thái H và bà Tô Bích N trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K số tiền gốc và lãi tính đến ngày 15/9/2022 là 894.609.755 đồng. Cụ thể:

Hợp đồng tín dụng số HD9356/HĐTD ngày 26/4/2012 là 249.813.933 đồng, trong đó tiền nợ gốc là 60.000.000 đồng, lãi trong hạn 13.443.333 đồng, lãi quá hạn 176.370.600 đồng.

Hợp đồng tín dụng số HD9418/HĐTD ngày 19/6/2012 là 286.967.489 đồng, trong đó tiền nợ gốc là 70.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 16.243.889 đồng, lãi quá hạn 200.723.600 đồng.

Hợp đồng tín dụng số HD9541/HĐTD ngày 14/11/2012 là 357.828.333 đồng, trong đó tiền nợ gốc là 100.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 20.791.667 đồng, lãi quá hạn 237.036.667 đồng

Kể từ ngày 16/9/2022, khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng 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 của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Trường hợp ông Trần Thái H và bà Tô Bích N không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng thương mại Cổ phần K được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp để thi hành án cụ thể:

- Hợp đồng thế chấp số HD9356/HĐTC ngày 26/4/2012 quyền sử dụng đất tọa lạc tại Khóm Y, phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, diện tích 75m<sup>2</sup>, loại đất ở đô thị, tại thửa đất số 483, tờ bản đồ 08 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 843556 ngày 15/6/2009 cho ông Trần Thái H và bà Tô Bích N, hiện trạng trên đất gồm 01 căn nhà loại IV, tường xây gạch, mái lợp tol thiết, đòn tay gỗ, nền lát gạch bông, mái che khung sắt, sân láng ciment, bàn ông thiên xây gạch do ông Tiền Văn Q3, bà Lê Minh K1, anh Tiền Ngọc Q2, anh Tiền Ngọc Q đang sở hữu, quản lý, sử dụng.

Trong trường hợp ông Tiền Văn Q3, bà Lê Minh K1, anh Tiền Ngọc Q2, anh Tiền Ngọc Q có nhu cầu nhận chuyển Nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với căn nhà do ông bà sở hữu thì ông bà được quyền ưu tiên nhận chuyển Nhượng quyền sử dụng đất không phải trả giá trị căn nhà.

- Hợp đồng thế chấp số HD9418/HĐTC ngày 19/6/2012 dùng để bảo đảm cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng số HD9418/HĐTD ngày 19/6/2012 quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp Bà Chăng, thị trấn Châu Hưng, huyện Vĩnh

Lợi, tỉnh Bạc Liêu, diện tích 4.232m<sup>2</sup>, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, tại thửa đất số 176, tờ bản đồ 14 đã được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 413572 ngày 10/5/2012 cho ông Trần Thái H và bà Tô Bích N, hiện trạng trên đất có 01 căn nhà chính kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, vách tường xây, nền gạch men, mái tol xi M; 01 căn nhà phụ có kết cấu cột bê tông, cây gỗ địa phương, nền xi M, vách tol xi M, mái tol xi M; 01 phần đất trồng trồng lúa; 01 ngôi mộ có chiều ngang 04m x dài 5m, diện tích 20m<sup>2</sup> của cụ Trần Thị H4 các tài sản này thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị B và 01 con đường xi M lộ rộng 02 mét do nhà nước quản lý.

Trong trường hợp ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Nhật T có nhu cầu nhận chuyển Nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với căn nhà chính và căn nhà phụ do ông bà sở hữu thì ông bà được quyền ưu tiên nhận chuyển Nhượng quyền sử dụng đất không phải trả giá trị căn nhà.

Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần K đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất gắn liền với ngôi mộ có chiều ngang 04m x dài 5m, diện tích 20m<sup>2</sup> của cụ Trần Thị H4.

Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần K đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất gắn liền với con đường bê tông rộng 02 m xây dựng trên thửa đất thế chấp.

- Hợp đồng thế chấp số HD9541/HĐTC ngày 14/11/2012 gồm:

Quyền sử dụng đất tọa lạc tại Khóm Y, phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, tại thửa đất số 509, tờ bản đồ 08 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 604335 ngày 01/9/2010 cho ông Trần Thái H, diện tích 60m<sup>2</sup>, loại đất chuyên dùng, hiện trạng trên đất có 01 căn nhà cấp IV, tường xây gạch, mái lợp tol, nền lát gạch bông, phía trước có 1 sân lát gạch, mái che khung sắt tiền chế, mái lợp tol lạnh, hàng rào lưới B40, bàn ông thiên xây gạch do ông Lê Tấn P, bà Nguyễn Thị L, anh Lê Tấn Đ, chị Lê Thị Kim A đang quản lý, sử dụng.

Trong trường hợp ông Lê Tấn P, bà Nguyễn Thị L, anh Lê Tấn Đ, chị Lê Thị Kim A có nhu cầu nhận chuyển Nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với căn nhà do ông bà sở hữu thì ông bà được quyền ưu tiên nhận chuyển Nhượng quyền sử dụng đất không phải trả giá trị căn nhà.

Quyền sử dụng đất tọa lạc tại Khóm Y, phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, tại thửa đất số 641, tờ bản đồ 08 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 595386 ngày 25/11/2011 cho ông Trần Thái H, diện tích 104 m<sup>2</sup>, hiện trạng trên đất có 01 căn nhà khung sườn cột bê tông cốt thép và hàng rào phía trước có diện tích 99,3m<sup>2</sup> do bà Nguyễn Thị Thu H đang sở hữu, quản lý, sử dụng.

Trong trường hợp bà Nguyễn Thị Thu H có nhu cầu nhận chuyển Nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với căn nhà do bà sở hữu thì bà được quyền ưu tiên nhận chuyển Nhượng quyền sử dụng đất không phải trả giá trị

căn nhà.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển Nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M và bà Phan Thị N với ông Trần Văn P và bà Nguyễn Thị M vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển Nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn P và bà Nguyễn Thị M với ông Nguyễn Văn D1 và bà Nguyễn Thị B vô hiệu.

Bà M và ông P, ông D1 và bà B được quyền yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu với ông M, bà N ở vụ án khác.

4. Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 413572, Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi cấp ngày 10/5/2012 cho ông Trần Thái H và bà Tô Bích N của bà Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị B.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần K đối với số tiền phạt lãi chậm trả lãi của 03 hợp đồng tín dụng tổng số tiền là 166.855.474 đồng.

Đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BC 604335 cấp cho ông Trần Thái H và bà Tô Bích N của ông Lê Tấn P và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AP 843556 Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp cho ông Trần Thái H và bà Tô Bích N của bà Lê Minh K1.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.961.000 đồng, ông Trần Thái H và bà Tô Bích N phải chịu toàn bộ, Ngân hàng Thương mại cổ phần K đã dự nộp đủ, ông H, bà N có nghĩa vụ Hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K 3.961.000 đồng.

6. Về án phí:

Ông Trần Thái H và bà Tô Bích N phải trả cho ngân hàng số tiền 894.609.755 đồng nên phải nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch là 38.838.293 đồng.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần K yêu cầu khởi kiện được chấp nhận toàn bộ nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, Ngân hàng Thương mại cổ phần K đã nộp 18.886.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0007162 ngày 19/10/2020, Ngân hàng Thương mại cổ phần K được Hoàn lại toàn bộ.

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

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng Đ hợp lệ.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND thành Tp. Bạc Liêu;
- CCTHADS Tp. Bạc Liêu;
- Đương sự;
- Lưu HS.

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

**Lâm Thị Tuyết Anh**