

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 7 – CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 17/2026/DS-ST
Ngày 02 tháng 02 năm 2026
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 – CÀ MAU TỈNH CÀ MAU**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Nam
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Liêu Tài Ngoánh và ông Nguyễn Hoài Tân

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7
- Cà Mau tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Cà Mau tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Trần Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 - Cà Mau tỉnh Cà Mau mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 323/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2023 về việc tranh chấp “*Hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 104/2025/QĐXXST-DS ngày 19/12/2025, giữa các đương sự:

** Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP AB

Địa chỉ cũ trụ sở chính: Số 170, đường Hai Bà Trưng, phường ĐaKao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ mới trụ sở chính: Tầng 1,2,3 Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, Phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Cho, sinh năm: 1991 (Có mặt)

Địa chỉ mới: Số 18 Phan Đình Giót, Phường Tân Sơn Hòa, Tp. Hồ Chí Minh.

** Bị đơn:* - Ông Danh Cường, sinh năm: 1990 và bà Mã Thị Trinh, sinh năm: 1992

Cùng địa chỉ: Ấp Ninh Lợi, xã Vĩnh Mỹ, tỉnh Cà Mau.

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

1/ Ông Tăng R, sinh năm: 1956 (Có mặt)

2/ Bà Danh Thị Linh, sinh năm: 1960 (Vắng mặt)

3/ Bà Danh Thị Thiệp, sinh năm: 1960 (Vắng mặt)

4/ Ông Danh Lợi, sinh năm: 1958 (Vắng mặt)

5/ Bà Danh Thị Mạnh (*Vắng mặt*)

6/ Ông Sơn Mà Si, sinh năm: 1984 (*Vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: Ấp Ninh Lợi, xã Vĩnh Mỹ, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa người đại diện ủy quyền nguyên đơn trình bày:*

- Ngày 19/12/2015, Ngân hàng Thương mại Cổ phần AB (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) với Ông Danh C và bà Mã Thị Tcó ký hợp đồng tín dụng số 0252/15/TD/IX, nội dung ông Cường và bà Trinh vay Ngân hàng số tiền gốc 1200.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng*); Mục đích vay: Nâng cấp sửa chữa nhà ở; Thời hạn vay: 60 tháng, kể từ ngày bên vay rút tiền vay lần đầu; Lãi suất trong hạn: 8.5%/năm được quy định trên Giấy nhận nợ; Lãi suất quá hạn: 150 % lãi suất trong hạn. Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền gốc vay cho ông Cường và bà Trinh.

Để đảm bảo cho khoản vay tín dụng nêu trên ông Cường và bà Trinh đã thế chấp tài sản theo các hợp đồng thế chấp gồm: Hợp đồng thế chấp số 0252/15/TC-IX ngày 19/12/2015, giữa Ngân hàng với ông Cường và bà Trinh thế chấp Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 996650 thửa đất số 195 tờ bản đồ số 03 do UBND huyện Hòa Bình cấp ngày 27/10/2015 cho ông Danh Cường; Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 996651 thửa đất số 800 tờ bản đồ số 03 do UBND huyện Hòa Bình cấp ngày 27/10/2015 cho ông Danh Cường đất tọa lạc tại ấp An Thành, xã Vĩnh Mỹ, tỉnh Cà Mau.

- Tiếp tục Ngày 18/05/2016., Ngân hàng Thương mại Cổ phần AB với Ông Danh C và bà Mã Thị Tcó ký hợp đồng tín dụng số 1912/16/TD/IX, nội dung ông Cường và bà Trinh vay Ngân hàng số tiền gốc 170.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm bảy mươi triệu đồng*); Mục đích vay: Tiêu dùng, mua sắm trang trí nội thất, vật dụng trong gia đình; Thời hạn vay: 72 tháng, kể từ ngày bên vay rút tiền vay lần đầu; Lãi suất trong hạn: 11.1%/năm được quy định trên giấy nhận nợ; Lãi suất quá hạn: 150 % lãi suất trong hạn. Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền gốc vay cho ông Cường và bà Trinh.

Để đảm bảo cho khoản vay tín dụng nêu trên ông Cường và bà Trinh với Ngân hàng đã thế chấp tài sản theo các hợp đồng thế chấp gồm: Hợp đồng thế chấp số 1912/16/TC/IX ngày 16/05/2016, giữa Ngân hàng với ông Cường và bà Trinh thế chấp Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M521888, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00563QSĐĐ/532/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi (*Nay là huyện Hòa Bình*), tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 10/03/1999. Cập nhật thay đổi chủ sở hữu sử dụng ngày 05/04/2016 (*Tặng cho, chỉnh lý sang tên cho ông Danh Cường vào ngày 05/4/2016*) thửa đất số 424 tờ bản đồ số 04, ấp Ninh Lợi, xã Vĩnh Mỹ, tỉnh Cà Mau.

Ông Cường và bà Trinh đã vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký kết nên Ngân hàng TMCP AB khởi kiện yêu cầu ông Cường và bà Trinh trả số tiền gốc và lãi suất phát sinh đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 02/02/2026 là 655.976.611 đồng (*trong đó gốc 274.591.000 đồng, lãi trong hạn 66.946.931 đồng, lãi quá hạn 314.438.680 đồng*) và lãi phát sinh từ ngày 03/02/2026 cho đến khi thanh toán hết nợ. Trường

hợp ông Cường và bà Trinh không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền còn nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

** Đối với bị đơn:* Ông Danh C và bà Mã Thị Tkhông hợp tác nên không ghi nhận được ý kiến trình bày của ông Cường và bà Trinh

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan bà Danh Thị Mạnh và ông Sơn Mã Sĩ trình bày: Vào ngày 29/11/2017 vợ chồng bà có giao dịch cổ QSD đất diện tích 4.284,0m² tại thửa đất số 414, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp Ninh Lợi, xã Vĩnh Bình, huyện Hòa Bình (Nay là ấp Ninh Lợi, xã Vĩnh Mỹ, tỉnh Cà Mau) với giá 125.000.000 đồng, thời hạn cổ đất là 03 năm 92017 – 2020), giữa hai bên có làm giấy tay với nhau. Nay ông bà yêu cầu hủy hợp đồng cổ đất giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng ông Cường – bà Trinh; Theo đó ông bà trả đất lại cho vợ chồng ông Cường và vợ chồng ông Cường phải trả lại cho ông bà số tiền 125.000.000 đồng;

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan ông Tăng R trình bày: Vào năm 2013 ông có nhận chuyển nhượng của bà Danh Thị Thiệp diện tích 6.337,4m² với giá 65.000.000 đồng; Giữa hai bên có thỏa thuận bằng giấy tay với nhau. Ông bà đã giao đủ tiền trực tiếp cho ông Danh Cường con bà Thiệp số tiền 70.000.000 đồng còn lại giao cho bà Thiệp, ông trực tiếp giao cho bà Thiệp. Thời điểm nhận chuyển nhượng ông chỉ trực tiếp giao dịch với bà Thiệp, không giao dịch với ông Lợi; Ông đã trả tiền đủ và nhận giao đất và quản lý, sử dụng cho đến nay. Nay ngân hàng yêu cầu vợ chồng ông Cường – bà Trinh trả nợ vay và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong đó có QSD đất mà ông đã nhận chuyển nhượng của bà Thiệp thì ông không đồng ý và ông yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp QSD đất giữa ông Cường và Ngân hàng TMCP AB; Buộc bà Danh Thị Thiệp và ông Danh Cường tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông. Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông thì ông yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan bà Danh Thị Thiệp trình bày: Vào năm 2013 bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Tăng R diện tích 6.337,4m² với giá 260.000.000 đồng, bà đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho vợ chồng ông Tăng R sử dụng. Do thời điểm chuyển nhượng cho vợ chồng ông Tăng R thì đất chưa được cấp QSD đất sau đó để thuận tiện nên bà để cho anh Cường đi đăng ký kê khai để được cấp QSD đứng tên anh Cường còn việc anh Cường thế chấp vay vốn của Ngân hàng TMCP AB thì bà không biết, Nay trước yêu cầu của Ngân hàng TMCP AB và yêu cầu của ông Tăng R thì bà yêu cầu tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

** Ý kiến trình bày của bà Danh Thị Linh:* Thông nhất lời trình bày của ông Riêm.

** Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Cà Mau tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:*

Về việc tuân theo pháp luật: Tòa án thụ lý giải quyết vụ án này là đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình thụ lý giải quyết vụ án Tòa án đã tuân thủ trình tự tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử tại phiên tòa hôm nay thực hiện đúng trình tự thủ tục tố tụng dân sự. Các đương sự tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thu thập Hồ sơ cấp QSD đất cho ông Danh Cường đối với QSD đất mà bà Thiệp đã chuyển nhượng cho ông Tăng R.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát. Sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Ngân hàng Thương mại Cổ phần AB khởi kiện yêu cầu ông Danh Cường – bà Mã Thị Trinh trả nợ vay và phát mãi tài sản thế chấp. Đây là vụ án dân sự và xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 3 Điều 36, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cà Mau .

[2] Các đương sự ông Danh Cường – bà Mã Thị Trinh đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt; Bà Danh Thị Linh; Ông Sơn Mã Si, bà Danh Thị Mạnh có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần AB yêu cầu ông Danh Cường – bà Mã Thị Trinh trả số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng số 0252/15/TD/IX, nội dung ông Cường và bà Trinh vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần AB số tiền gốc 200.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng* và đồng tín dụng số 1912/16/TD/IX, nội dung ông Cường và bà Trinh vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần AB số tiền gốc 170.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm bảy mươi triệu đồng*))

[3.1] **Đối với tiền gốc vay:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần AB với ông Cường – bà Trinh có ký kết hợp đồng tín dụng số 0252/15/TD/IX, nội vay số tiền 1200.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng*) và hợp đồng tín dụng số 1912/16/TD/IX, vay số tiền 170.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm bảy mươi triệu đồng*), ông Cường – bà Trinh đã nhận đủ tiền gốc vay là có trên thực tế. Xét hợp đồng tín dụng trên được các bên tự nguyện ký kết, hình thức, nội dung hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng và Điều 116, Điều 117 Bộ luật dân; Điều 385, 401 Bộ luật Dân sự nên có giá trị pháp lý làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết hợp đồng. Tính đến ngày 02/02/2026 là 655.976.611 đồng (*trong đó gốc 274.591.000 đồng, lãi trong hạn 66.946.931 đồng, lãi quá hạn 314.438.680 đồng*). Do ông Cường – bà Trinh đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trả nợ gốc vay 274.591.000 đồng là có căn cứ nên được chấp nhận.

[3.2] **Đối với yêu cầu trả tiền lãi:** Ngân hàng yêu cầu ông Cường – bà Trinh thanh toán số tiền tính đến hết ngày 02/02/2026 là 655.976.611 đồng (*trong đó gốc 274.591.000 đồng, lãi trong hạn 66.946.931 đồng, lãi quá hạn 314.438.680 đồng*) và lãi phát sinh từ ngày 03/2/2026 cho đến khi thanh toán hết nợ. Xét thấy việc cho vay và thỏa thuận lãi suất giữa hai bên là phù hợp, đúng theo quy định tại các Điều 91 và 98 Luật các Tổ chức tín dụng nên yêu cầu này của Ngân hàng là có cơ sở, được chấp nhận.

[3.3] Từ các nhận định trên, đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc ông Danh Cường; bà Mã Thị Trinh có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần AB tính đến hết ngày 02/02/2026 là 655.976.611 đồng

(trong đó gốc 274.591.000 đồng, lãi trong hạn 66.946.931 đồng, lãi quá hạn 314.438.680 đồng) và lãi phát sinh từ ngày 03/2/2026 cho đến khi trả dứt nợ.

[3.4] Xét yêu cầu khởi kiện xử lý phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp trong trường hợp ông Danh Cường - bà Mã Thị Trinh không trả dứt nợ.

[3.4.1] **Về hình thức hợp đồng:** Hợp đồng thế chấp số 0252/15/TC-IX ngày 19/12/2015 và Hợp đồng thế chấp số **1912/16/TC/IX** ngày 16/05/2016 được lập thành văn bản phù hợp quy định của pháp luật, được chứng thực và có đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền đúng quy định.

[3.4.2] **Về nội dung hợp đồng thế chấp:** Tài sản được thế chấp trong hợp đồng là các Quyền sử dụng đất gồm: Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 996650 thửa đất số 195 tờ bản đồ số 03 do UBND huyện Hòa Bình cấp ngày 27/10/2015 cho ông Danh Cường; Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 996651 thửa đất số 800 tờ bản đồ số 03 do UBND huyện Hòa Bình cấp ngày 27/10/2015 cho ông Danh Cường đất tọa lạc tại ấp An Thành, xã Vĩnh Mỹ, tỉnh Cà Mau; Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **M521888, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00563QSDĐ/532/QD-UB do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi (Nay là huyện Hòa Bình), tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 10/03/1999. Cập nhật thay đổi chủ sở hữu sử dụng ngày 05/04/2016 (Tặng cho, chỉnh lý sang tên cho ông Danh Cường vào ngày 05/4/2016)** thửa đất số 424 tờ bản đồ số 04, ấp Ninh Lợi, xã Vĩnh Mỹ, tỉnh Cà Mau.

Các QSD đất đều được Ủy ban nhân dân huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu cấp cho ông Danh Cường. Hội đồng xét xử nhận thấy hai bên giao kết hợp đồng thế chấp trên cơ sở tự nguyện, không ai bị lừa dối hay ép buộc. Do đó trường hợp Ông Danh C và bà Mã Thị T không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp trên để thu hồi nợ.

[3.4.3] Hiện trạng thực tế đất thế chấp:

[3.4.3.1] Căn cứ kết quả đo đạc thực tế quyền sử dụng đất có diện tích 6.337,4m² (phần đất tọa lạc tại ấp An thành, xã Vĩnh Mỹ)

[3.4.3.1.1] Trong đó, có diện tích 888,3m² thuộc thửa số 189, tờ bản đồ số 1 (thửa số 195, tờ bản đồ số 03 cũ); Diện tích 1.380,8m² thuộc thửa số 212, tờ bản đồ số 1 (thửa số 195, tờ bản đồ số 03 cũ) cấp cho ông Danh Cường 27/10/2015 theo giấy chứng nhận QSD đất BY 996650

Hiện trạng phần đất là trồng lúa, các bên đương sự thống nhất xác định hiện trạng đất ruộng có bờ ruộng bao quanh, không khác gì so với hiện trạng tại thời điểm thế chấp.

Hiện phần đất do vợ chồng ông Tăng R đang trực tiếp canh tác trồng lúa.

Từ kết quả đo đạc cho thấy diện tích theo giấy chứng nhận được cấp diện tích 2.675m² và đo đạc thực tế diện tích 2.269,1m² là có sự chênh lệch ít hơn 405,9m² so với diện tích được cấp theo QSD đất.

Đất có vị trí và số đo như sau:

+ Hướng Đông giáp với kênh An Khoa – An Thành có số đo 27,42 m + 26,39 m + 55,95m;

+ Hướng Tây giáp với đất ông Danh Sanh có số đo 35,72m + 20,53m + 44,83m;

+ Hướng Nam giáp với đất ông Danh Sanh có số đo 52,75m;

+ Hướng Bắc giáp với thửa đất ông Danh Cường có số đo 16,90m

Tổng diện tích: $888,3\text{m}^2 + 1.380,8\text{m}^2 = 2.269,1\text{m}^2$

Tại đơn khởi kiện, Ngân hàng có yêu xử lý phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đối với các QSD đất mà ông Cường – bà Trinh đã thế chấp. Tại phiên tòa đại diện ủy quyền của Ngân hàng yêu cầu rút nội dung khởi kiện đối với diện tích chênh lệch $405,9\text{m}^2$ so với diện tích trong QSD đất nêu trên. Xét thấy đây là sự tự nguyện của Ngân hàng, phù hợp với quy định pháp luật nên đình chỉ đối với yêu cầu này của Ngân hàng.

[3.4.3.1.2] Diện tích $4.068,3\text{m}^2$ thuộc thửa số 201, tờ bản đồ số 1 (*thửa số 800, tờ bản đồ số 03 cũ*) cấp cho ông Danh Cường 27/10/2015 theo giấy chứng nhận QSD đất BY 996651

Hiện trạng phần đất là trồng lúa, các bên đương sự thống nhất xác định hiện trạng đất ruộng có bờ ruộng bao quanh, không khác gì so với hiện trạng tại thời điểm thế chấp.

Hiện phần đất do vợ chồng ông Tăng R đang trực tiếp canh tác trồng lúa.

Từ kết quả đo đạc cho thấy diện tích theo giấy chứng nhận được cấp diện tích $3.851,9\text{m}^2$ và đo đạc thực tế diện tích $4.068,5\text{m}^2$ là có sự chênh lệch nhiều hơn $216,4\text{m}^2$ so với diện tích thể hiện trong QSD đất.

Phần diện tích chênh lệch $3.851,9\text{m}^2$ được tách ra có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn Tới (*Thửa 202*) có số đo 37,30m;

+ Hướng Tây giáp một phần diện tích còn lại sau khi tách ra của thửa 201 có số đo 24,64m và một phần của kênh An Khoa – An Thành có số đo 16,22m

+ Hướng Nam giáp với một phần thửa 598 có số đo 58,49m và một phần thửa 220 có số đo 36,43m;

+ Hướng Bắc giáp một phần thửa 166 có số đo 91,63m và một phần thửa 183 có số đo 16,64m.

Diện tích: $3.851,9\text{m}^2$

Tại phiên tòa đại diện ngân hàng có ý kiến xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký kết có nghĩa là theo diện tích được thể hiện trong QSD đất. Hội đồng xét xử xét thấy đây là sự tự nguyện của ngân hàng đồng thời phù hợp với Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử không giải quyết vượt quá phạm vi khởi kiện mà chỉ xem xét giải quyết trong phạm vi khởi kiện của nguyên đơn đối với tài sản đăng ký thế chấp là quyền sử dụng đất số BY 996651 nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của Ngân hàng.

[3.4.3.2] Căn cứ kết quả đo đạc thực tế quyền sử dụng đất có diện tích 4.284,0m² (*phần đất tọa lạc tại ấp Ninh Lợi, xã Vĩnh Mỹ*) thuộc Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M521888, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00563QSDĐ/532/QD-UB do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi (*Nay là huyện Hòa Bình*), tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 10/03/1999. Cập nhật thay đổi chủ sở hữu sử dụng ngày 05/04/2016 (*Tặng cho, chỉnh lý sang tên cho ông Danh Cường vào ngày 05/4/2016*) thửa đất số 424 tờ bản đồ số 04, ấp Ninh Lợi, xã Vĩnh Mỹ, tỉnh Cà Mau.

Hiện trạng phần đất là trồng lúa, các bên đương sự thống nhất xác định hiện trạng đất ruộng có bờ ruộng bao quanh, không khác gì so với hiện trạng tại thời điểm thế chấp.

Hiện phần đất do vợ chồng bà Danh Thị Mạnh và ông Sơn Mà Si đang trực tiếp canh tác trồng lúa.

Từ kết quả đo đạc cho thấy diện tích theo giấy chứng nhận được cấp diện tích 3.284,0m² và đo đạc thực tế diện tích 4.968,2m² là có sự chênh lệch nhiều hơn 684,2 m² so với diện tích thể hiện trong QSD đất.

Đất có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng Đông giáp với đất ông Tăng Xà Linh có số đo 41,45m;
- + Hướng Tây giáp một phần diện tích còn lại sau khi tách ra của thửa 1302 có số đo 43,50m
- + Hướng Nam giáp với một phần đất của ông Danh Kha có số đo 57,63m và một phần đất của bà Trương Thị Đồng có số đo 43,91m;
- + Hướng Bắc giáp với một phần đất của ông Danh Xà Linh có số đo 22,39m và một phần đất của ông Nguyễn Văn Minh có số đo 17,70m + 33,25m và một phần của thửa 1267 có số đo 43,78m

Tổng diện tích: $2.451,5\text{m}^2 + 1832,5\text{m}^2 = 4.284,0\text{m}^2$

Tại phiên tòa đại diện ngân hàng có ý kiến xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký kết có nghĩa là theo diện tích được thể hiện trong QSD đất. Hội đồng xét xử xét thấy đây là sự tự nguyện của ngân hàng đồng thời phù hợp với Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử không giải quyết vượt quá phạm vi khởi kiện mà chỉ xem xét giải quyết trong phạm vi khởi kiện của nguyên đơn đối với tài sản ký thế chấp là quyền sử dụng đất số M521888 nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của Ngân hàng.

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan ông Tăng R đối với bà Danh Thị Thiệp và ông Danh Cường về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp QSD đất đối với diện tích 6.337,4m² trong đó, có diện tích 888,3m² thuộc thửa số 189, tờ bản đồ số 1 (thửa số 195, tờ bản đồ số 03 cũ); Diện tích 1.380,8m² thuộc thửa số 212, tờ bản đồ số 1 (thửa số 195, tờ bản đồ số 03 cũ); Diện tích 4.068,3m² thuộc thửa số 201, tờ bản đồ số 1 (thửa số 800, tờ bản đồ số 03 cũ) do ông Danh Cường được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

giữa ông Cường và Ngân hàng TMCP AB; Buộc bà Danh Thị Thiệp và ông Danh Cường tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông. Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông thì ông yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[4.1] Thời điểm năm 2012 - 2013 các bên ký kết hợp đồng thì Bộ luật dân sự năm 2005 và luật đất đai năm 2003 đang có hiệu lực. Căn cứ điểm b khoản 1 điều 127; Khoản 1 Điều 410; Khoản 2 điều 689; Điều 692 bộ luật dân sự năm 2005; Bộ luật dân sự năm 2005 quy định Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của UBND xã phường thị trấn nơi có đất. Căn cứ Điều 119, 146 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của chính phủ quy định Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với hộ gia đình, cá nhân phải có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của UBND xã, phường thị trấn nơi có đất và hợp đồng chỉ có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký QSD đất

[4.2] Với quy định nêu trên bắt buộc các bên khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất phải thực hiện công chứng hoặc chứng thực và đăng ký theo quy định của pháp luật nhưng việc chuyển nhượng đất giữa các bên ký kết không được công chứng, chứng thực, không đăng ký là vi phạm pháp luật.

[4.3] Mặt khác tại thời điểm chuyển nhượng QSD đất đối với phần đất đang tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng là Danh Thị Thiệp và ông Danh Lợi. Theo Điều 28 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000 quy định:

"1. Vợ, chồng có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung.

2. Tài sản chung của vợ chồng được chi dùng để bảo đảm nhu cầu của gia đình, thực hiện các nghĩa vụ chung của vợ chồng.

3. Việc xác lập, thực hiện và chấm dứt giao dịch dân sự liên quan đến tài sản chung có giá trị lớn hoặc là nguồn sống duy nhất của gia đình, việc dùng tài sản chung để đầu tư kinh doanh phải được vợ chồng bàn bạc, thỏa thuận, trừ tài sản chung đã được chia để đầu tư kinh doanh riêng theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Luật này."

[4.4] Do đó, giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Tăng R và bà Danh Thị Thiệp phải được sự đồng ý của ông Danh Lợi. Nhưng khi giao dịch chuyển nhượng đất với ông Tăng R thì người trực tiếp giao dịch với ông Tăng R chỉ có bà Danh Thị Thiệp không được sự đồng ý của ông Danh Lợi, ông Danh Lợi không biết, không ký tên trong khi đó phần đất đang tranh chấp là tài sản chung của bà Danh Thị Thiệp và ông Danh Lợi.

[4.5] Nên có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tăng R và bà Danh Thị Thiệp vô hiệu từ khi hai bên xác lập hợp đồng vì bà Danh Thị Thiệp không phải là người có quyền sử dụng duy nhất của phần đất này để có quyền chuyển nhượng đất cho ông Tăng R.

[4.6] Như vậy việc giao dịch và ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Tăng R và bà Danh Thị Thiệp đã vi phạm pháp luật dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu như phần trên đã phân tích. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất giữa ông Tăng R và bà Danh Thị Thiệp bị vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; Ông Tăng R đã nhận phần đất của gia đình Danh Thị Thiệp hiện tại thuộc QSD đất của ông Danh Cường có trách nhiệm giao trả lại cho gia đình bà Danh Thị Thiệp, ông Danh Cường. Ngoài ra bên nào có lỗi làm cho giao dịch bị vô hiệu thì phải bồi thường theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005.

Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: *“Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”*.

[4.7] Tại thời điểm giao dịch cả ông Tăng R biết phần đất trên là tài sản chung của bà Thiệp và ông Lợi nhưng khi giao dịch thì chỉ có bà Thiệp trực tiếp giao dịch, nhận tiền, ký tên với ông Tăng R. Đồng thời tại thời điểm chuyển nhượng QSD đất ông Tăng R biết rõ phần đất đang tranh chấp chưa được cấp QSD đất nhưng vẫn cố tình nhận chuyển nhượng nên cả ông Tăng R và bà Danh Thị Thiệp đều có lỗi trong việc làm cho giao dịch vô hiệu. Vì vậy, để đảm bảo quyền lợi của các bên thì ông Tăng R – bà Danh Thiệp cùng phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại do sự trượt giá của phần đất đã chuyển nhượng. Lỗi của các bên là ngang nhau, ông Tăng R phải chịu 50%, bà Danh Thiệp phải chịu 50%.

[4.8] Tại phiên tòa ông Tăng R tự nguyện đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông và bà Danh Thiệp, đồng ý xử lý hậu quả hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông và bà Danh Thị Thiệp bị vô hiệu; Tự nguyện giao trả phần đất cho ông Danh Cường để phát mãi kê biên theo quy định của pháp luật trong trường hợp tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP AB về xử lý phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp trong trường hợp ông Danh Cường; bà Mã Thị Trinh không trả dứt nợ. Xét thấy đây là sự tự nguyện của ông Tăng R nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4.9] Đối với việc ông Tăng R đòi ông Danh Cường tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là không hợp lý vì thời điểm ông Tăng R nhận chuyển nhượng QSD đất đang là của ông Danh Lợi và bà Danh Thị Thiệp mặt khác bà Thiệp cũng xác định ông Cường nhận 70.000.000 đồng sau đó giao lại cho bà Danh Thị Thiệp. Vì lẽ trên ông Cường cũng không phải cùng có trách nhiệm cùng liên đới với bà Thiệp về việc trả tiền cho ông Tăng R

[4.10] Đối với ông Danh Lợi mặc dù ông Danh Lợi không ký vào Giấy chuyển nhượng QSD đất đối với ông Tăng R và không biết việc chuyển nhượng này. Tuy nhiên số tiền mà bà Danh Thị Thiệp chuyển nhượng đất cho ông Tăng R dùng để chi xài cho gia đình trong đó có dùng để trị bệnh cho ông Danh Lợi vì vậy ông Danh Lợi phải cùng có trách nhiệm liên đới trả tiền lại cho ông Tăng R.

[4.11] Tại biên bản định giá đất lập ngày 26/04/2024, Hội đồng định giá tiền hành định giá phần đất tranh chấp giữa ông Tăng R và bà Danh Thị Thiệp có giá có giá như sau: $54.000\text{m}^2 \times 6.337,4\text{m}^2 = 342.219.600$ đồng.

[4.12] Như vậy, số tiền do sự trượt giá là $342.219.600$ đồng – $260.000.000$ đồng = $82.219.600$ đồng. Do ông Tăng R và bà Danh Thị Thiệp đều có lỗi làm cho

hợp đồng vô hiệu nên mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền do sự trượt giá là 82.219.600 đồng: 2 = 41.109.800 đồng. Tổng số tiền mà bà Danh Thị Thiệp và ông Danh Lợi trả cho ông Tăng R là 41.109.800 đồng + 260.000.000 đồng = 280.554.900 đồng. Do đó, buộc ông bà Danh Thị Thiệp và ông Danh Lợi trả cho ông Tăng R = 280.554.900 đồng.

[4.13] Ghi nhận sự tự nguyện của ông Tăng R giao trả lại diện tích 6.337,4m² đất tọa lạc tại ấp Ninh Lợi, xã Vĩnh Mỹ, tỉnh Cà Mau cho ông Danh Cường – bà Mã Thị Trinh.

Đất có vị trí và số đo như sau:

Phần 1

- Hướng đông giáp đất ông Nguyễn Văn Tới thửa 202 có số đo 37,30m
- Hướng tây giáp kênh An Khoa – An Thành có số đo 48,78m
- Hướng nam giáp thửa 598 có số đo 58,49m và thửa 220 có số đo 36,43m
- Hướng bắc giáp thửa 547 có số đo 10,42m; Thửa 166 có số đo 98,98m; Thửa 183 có số đo 16,64m

Diện tích: 4.068,3 m²

- Hiện trạng là đất trồng lúa

Phần 2.1

- Hướng đông giáp kênh An Khoa – An Thành có số đo 27,42m+ 26,39
- Hướng tây giáp đất ông Danh Sanh có số đo 44,83m
- Hướng nam giáp thửa 219 số đo 20,53 m; thửa 212 số đo 20,53m
- Hướng bắc giáp kênh An Khoa – An Thành

Diện tích: 888,3 m²

- Hiện trạng là đất trồng lúa

Phần 2.2

- Hướng đông giáp đất giáp kênh An Khoa – An Thành có số đo 55,95m
- Hướng tây giáp đất ông Danh Sanh có số đo 35,72m
- Hướng nam giáp đất ông Danh Sanh có số đo 52,75m
- Hướng bắc giáp đất 2.1 có số đo 16,90m

Diện tích: 1380,8m²

- Hiện trạng là đất trồng lúa

Tổng diện tích = 6.337,4m². Toàn bộ phần đất này vợ chồng ông Tăng R đang quản lý, sử dụng

[5] Đối với yêu cầu độc lập của bà Danh Thị Mạnh và ông Sơn Mà Si yêu cầu hủy hợp đồng cổ đất giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng ông Cường – bà Trinh diện tích 4.968,2m² thửa đất số 424 tờ bản đồ số 04 đất tọa lạc tại ấp Ninh Lợi, xã Vĩnh Mỹ, tỉnh Cà Mau. Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số M521888, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00563QSDĐ/532/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi (Nay là huyện Hòa Bình), tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 10/03/1999. Cập nhật thay đổi chủ sở hữu sử dụng ngày 05/04/2016 (Tặng cho, chỉnh lý sang tên cho ông Danh Cường vào ngày 05/4/2016); Theo đó ông bà trả đất lại cho vợ chồng ông Cường và vợ chồng ông Cường phải trả lại cho ông bà số tiền 125.000.000 đồng.

[5.1] Căn cứ vào biên bản thẩm định thì hiện trạng tại thời điểm thế chấp và thời điểm thẩm định không có sự thay đổi, đất đang do vợ chồng bà Danh Thị Mạnh và ông Sơn Mà Si trồng lúa. Bà Danh Thị Mạnh và ông Sơn Mà Si xác định có cổ đất của ông Cường – bà Trinh. Bà Danh Thị Mạnh và ông Sơn Mà Si yêu cầu hủy hợp đồng cổ đất giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông Cường đồng thời vợ chồng ông Cường – bà Trinh phải trả cho ông Si – Bà Mạnh số tiền 125.000.000 đồng.

[5.2] Hội đồng xét xử nhận thấy đất đai là tài sản đặc biệt cho nên điều 167 Luật đất đai năm 2013 đã quy định “*Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn QSD đất*” tuy nhiên lại không quy định cầm cố quyền sử dụng đất và tại điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định đối với giao dịch dân sự vô hiệu nếu không có một trong các điều kiện tại điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì vô hiệu.

Tại điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định “*Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây*”

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

- a) *Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự;*
- b) *Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội;*
- c) *Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện.*

2. *Hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch trong trường hợp pháp luật có quy định.*

Đối chiếu các quy định trên thì giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Cường với vợ chồng bà Mạnh – ông Si đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên giao dịch trên bị vô hiệu từ thời điểm mới xác lập. Giao dịch vô hiệu nên hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, buộc vợ chồng ông Cường có trách nhiệm trả cho ông Mạnh – bà Si với số tiền là 125.000.000 đồng. Buộc ông bà Mạnh – ông Si có trách nhiệm trả cho ông Cường - Bà Trinh diện tích theo đo đạc thực tế là 4.968,2m² thửa đất số 424 tờ bản đồ số 04 đất tọa lạc tại ấp Ninh Lợi, xã Vĩnh Mỹ, tỉnh Cà Mau.

Đất có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng Đông giáp với đất ông Tăng Xà Linh có số đo 41,45m;
- + Hướng Tây giáp một phần diện tích còn lại sau khi tách ra của thửa 1302 có số đo 43,50m

+ Hướng Nam giáp với một phần đất của ông Danh Kha có số đo 57,63m và một phần đất của bà Trương Thị Đồng có số đo 43,91m;

+ Hướng Bắc giáp với một phần đất của ông Danh Xà Linh có số đo 22,39m và một phần đất của ông Nguyễn Văn Minh có số đo 17,70m + 33,25m và một phần của thửa 1267 có số đo 43,78m

[6] Chi phí thẩm định, định giá tài sản: Tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 30.769.101 đồng. Trong đó Ông Danh C và bà Mã Thị Tphải chịu phải chịu 30.269.101 đồng. Ông Tăng R tự nguyện chịu 500.000 đồng, ông Tăng R đã dự nộp và đã chi phí hết. Ngân hàng TMCP AB, đã tạm dự nộp 30.269.101 đồng được nhận lại 30.269.101 đồng từ số tiền Ông Danh C và bà Mã Thị Tnộp.

[7] Về án phí:

7.1/ Buộc Ông Danh C và bà Mã Thị Tphải chịu là 30.239.064 đồng Phòng thi hành án dân sự khu vực 7 – Cà Mau

7.2/ Ông Tăng R là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí và được HĐXX chấp nhận nên được miễn nộp án phí Tòa án.

7.3/ Đối với án phí hợp đồng cầm cố QSD đất của bà Danh Thị Mạnh với ông Sơn Mà Si: Bà Danh Thị Mạnh với ông Sơn Mà Si phải nộp án phí 300.00 đồng đối với hợp đồng cầm cố QSD đất nộp Phòng thi hành án dân sự khu vực 7 – Cà Mau. Ông Danh C và bà Mã Thị Tphải chịu phần án phí có giá ngạch đối với số tiền mà Ông Danh C và bà Mã Thị Tphải trả cho bà Danh Thị Mạnh và ông Sơn Mà Si $125.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 6.250.000 \text{ đồng}$ nộp tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 7 – Cà Mau

7.4/ Ngân hàng Thương mại Cổ phần AB đã nộp tiền tạm ứng án phí là 7.526.000 đồng theo biên lai thu số 0014577 ngày 25/12/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình tỉnh Bạc Liêu (*nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau*) và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0014577 ngày 25/12/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình tỉnh Bạc Liêu (*nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau*) được hoàn lại 30.920.686 đồng.

[8] Xét thấy đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau đề nghị là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự

Áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 317, Điều 318, Điều 323, Điều 407, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự; Điều 90, Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết 01/2025/N-HĐTP ngày 27/06/2025 của Ủy ban Thẩm phán của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của Tòa án nhân dân; 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 Thương mại Cổ phần AB yêu cầu Ông Danh C và bà Mã Thị T trả tổng cộng tiền nợ gốc và lãi tính đến hết ngày 02/02/2026 là 655.976.611 đồng (*trong đó gốc 274.591.000 đồng, lãi trong hạn 66.946.931 đồng, lãi quá hạn 314.438.680 đồng*) và lãi phát sinh từ ngày 03/02/2026 cho đến khi thanh toán hết nợ.

1.1 Buộc Ông Danh C và bà Mã Thị T phải có trách nhiệm thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần AB tổng cộng tiền nợ gốc và lãi tính đến hết ngày 02/02/2026 là 655.976.611 đồng (*trong đó gốc 274.591.000 đồng, lãi trong hạn 66.946.931 đồng, lãi quá hạn 314.438.680 đồng*) và lãi phát sinh từ ngày 03/02/2026 cho đến khi thanh toán hết nợ.

1.2. Kể từ ngày 03/03/2026 Ông Danh C và bà Mã Thị T 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 Danh C và bà Mã Thị T không thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần An Bình, Ngân hàng Thương mại Cổ phần AB có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ là:

- Quyền sử dụng đất số BY 996651 *thuộc thửa số 201, tờ bản đồ số 1 (thửa số 800, tờ bản đồ số 03 cũ)* cấp cho ông Danh Cường 27/10/2015 diện tích 3.851,9m²

+ Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn Tới (Thửa 202) có số đo 37,30m;

+ Hướng Tây giáp một phần diện tích còn lại sau khi tách ra của thửa 201 có số đo 24,64m và một phần của kênh An Khoa – An Thành có số đo 16,22m

+ Hướng Nam giáp với một phần thửa 598 có số đo 58,49m và một phần thửa 220 có số đo 36,43m;

+ Hướng Bắc giáp một phần thửa 166 có số đo 91,63m và một phần thửa 183 có số đo 16,64m.

Diện tích: 3.851,9 m²

(có bản vẽ và sơ đồ chi tiết).

- Quyền sử dụng đất thửa số 195, tờ bản đồ số 03 cũ cấp cho ông Danh Cường 27/10/2015 theo giấy chứng nhận QSD đất BY 996650 diện tích theo đo đạc thực tế là 2.269,1m²

Đất có vị trí và số đo như sau:

+ Hướng Đông giáp với kênh An Khoa – An Thành có số đo 27,42 m + 26,39 m + 55,95m;

+ Hướng Tây giáp với đất ông Danh Sanh có số đo 35,72m + 20,53m + 44,83m;

+ Hướng Nam giáp với đất ông Danh Sanh có số đo 52,75m;

+ Hướng Bắc giáp với thửa đất ông Danh Cường có số đo 16,90m

Tổng diện tích: $888,3m^2 + 1.380,8m^2 = 2.269,1m^2$

(có bản vẽ và sơ đồ chi tiết)

- Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **M521888**, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: **00563QSDĐ/532/QĐ-UB** do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi (Nay là huyện Hòa Bình), tỉnh Bạc Liêu cấp ngày **10/03/1999**. Cập nhật thay đổi chủ sở hữu sử dụng ngày **05/04/2016** (Tặng cho, chỉnh lý sang tên cho ông Danh Cường vào ngày **05/4/2016**) thửa đất số 424 tờ bản đồ số 04, ấp Ninh Lợi, xã Vĩnh Mỹ, tỉnh Cà Mau.

Đất có vị trí và số đo như sau:

+ Hướng Đông giáp với đất ông Tăng Xà Linh có số đo 41,45m;

+ Hướng Tây giáp một phần diện tích còn lại sau khi tách ra của thửa 1302 có số đo 43,50m

+ Hướng Nam giáp với một phần đất của ông Danh Kha có số đo 57,63m và một phần đất của bà Trương Thị Đồng có số đo 43,91m;

+ Hướng Bắc giáp với một phần đất của ông Danh Xà Linh có số đo 22,39m và một phần đất của ông Nguyễn Văn Minh có số đo 17,70m + 33,25m và một phần của thửa 1267 có số đo 43,78m

Tổng diện tích: $2.451,5m^2 + 1832,5m^2 = 4.284,0m^2$

(có bản vẽ và sơ đồ chi tiết)

Buộc vợ chồng ông Tăng R – bà Danh Thị Linh; Vợ chồng bà Danh Thị Mạnh và ông Sơn Mà Si là những người đang quản lý tài sản có trách nhiệm giao tài sản trong trường hợp phải phát mãi tài sản nêu trên.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP AB đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với diện tích chênh lệch $684,2m^2$ nằm trong Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **M521888** tại thửa đất số 424 tờ bản đồ số 04, ấp Ninh Lợi, xã Vĩnh Mỹ, tỉnh Cà Mau.

4. Hủy giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa ông Tăng R và bà Danh Thị Thiệp đối với diện tích **$6.337,4m^2$ trong đó, có diện tích $888,3m^2$ thuộc thửa số 189, tờ bản đồ số 1 (thửa số 195, tờ bản đồ số 03 cũ); Diện tích $1.380,8m^2$ thuộc thửa số 212, tờ bản đồ số 1 (thửa số 195, tờ bản đồ số 03 cũ); Diện tích $4.068,3m^2$ thuộc thửa số 201, tờ bản đồ số 1 (thửa số 800, tờ bản đồ số 03 cũ) do ông Danh Cường được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.**

4.1/ Buộc bà Danh Thị Thiệp và ông Danh Lợi trả cho ông Tăng R = 280.554.900 đồng.

4.2/ Buộc ông Tăng R và bà Danh Thị Linh phải giao trả lại diện tích $6.337,4m^2$ đất tọa lạc tại ấp Ninh Lợi, xã Vĩnh Mỹ, tỉnh Cà Mau cho ông Danh Cường – bà Mã Thị Trinh.

Đất có vị trí và số đo như sau:

Phần 1

- Hướng đông giáp đất ông Nguyễn Văn Tới thửa 202 có số đo 37,30m

- Hướng tây giáp kênh An Khoa – An Thành có số đo 48,78m
- Hướng nam giáp thửa 598 có số đo 58,49m và thửa 220 có số đo 36,43m
- Hướng bắc giáp thửa 547 có số đo 10,42m; Thửa 166 có số đo 98,98m; Thửa 183 có số đo 16,64m

Diện tích: 4.068,3 m²

- Hiện trạng là đất trồng lúa

Phần 2.1

- Hướng đông giáp kênh An Khoa – An Thành có số đo 27,42m+ 26,39
- Hướng tây giáp đất ông Danh Sanh có số đo 44,83m
- Hướng nam giáp thửa 219 số đo 20,53 m; thửa 212 số đo 20,53m
- Hướng bắc giáp kênh An Khoa – An Thành

Diện tích: 888,3 m²

- Hiện trạng là đất trồng lúa

Phần 2.2

- Hướng đông giáp đất giáp kênh An Khoa – An Thành có số đo 55,95m
- Hướng tây giáp đất ông Danh Sanh có số đo 35,72m
- Hướng nam giáp đất ông Danh Sanh có số đo 52,75m
- Hướng bắc giáp đất 2.1 có số đo 16,90m

Diện tích: 1380,8m²

- Hiện trạng là đất trồng lúa

Tổng diện tích = 6.337,4m².

(có bản vẽ và sơ đồ chi tiết)

5/ Hủy giao dịch cầm cố QSD đất giữa vợ chồng bà Danh Thị Mạnh – ông Sơn Mà Si với vợ chồng ông Danh Cường – bà Mã Thị Trinh diện tích 4.968,2m² tại thửa đất số 424 tờ bản đồ số 04 đất tọa lạc tại ấp Ninh Lợi, xã Vĩnh Mỹ, tỉnh Cà Mau theo Quyền sử dụng đất số **M521888, do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi (Nay là huyện Hòa Bình), tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 10/03/1999. Cập nhật thay đổi chủ sở hữu sử dụng ngày 05/04/2016 (Tặng cho, chỉnh lý sang tên cho ông Danh Cường vào ngày 05/4/2016).**

5.1/ Buộc ông Danh Cường – bà Mã Thị Trinh có trách nhiệm trả cho ông Mạnh – bà Si với số tiền là 125.000.000 đồng.

5.2/ Buộc ông bà Mạnh – ông Si có trách nhiệm trả cho ông Cường - Bà Trinh diện tích theo đo đạc thực tế là 4.968,2m² thửa đất số 424 tờ bản đồ số 04 đất tọa lạc tại ấp Ninh Lợi, xã Vĩnh Mỹ, tỉnh Cà Mau

Đất có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng Đông giáp với đất ông Tăng Xà Linh có số đo 41,45m;
- + Hướng Tây giáp một phần diện tích còn lại sau khi tách ra của thửa 1302 có số đo 43,50m

+ Hướng Nam giáp với một phần đất của ông Danh Kha có số đo 57,63m và một phần đất của bà Trương Thị Đồng có số đo 43,91m;

+ Hướng Bắc giáp với một phần đất của ông Danh Xà Linh có số đo 22,39m và một phần đất của ông Nguyễn Văn Minh có số đo 17,70m + 33,25m và một phần của thửa 1267 có số đo 43,78m.

(có bản vẽ và sơ đồ chi tiết)

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tổng số tiền 30.769.101 đồng.

Ông Danh C và bà Mã Thị Tphải chịu phải chịu 30.269.101 đồng. Số tiền này Ngân hàng TMCP AB đã nộp xong và đã chi xong nên buộc Ông Danh C và bà Mã Thị Tphải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP AB số tiền 30.269.101 đồng.

Ông Tăng R tự nguyện chịu 500.000 đồng, ông Tăng R đã nộp xong và đã chi xong.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự trên số tiền chậm thi hành án.

7. Án phí dân sự sơ thẩm:

7.1/ Buộc Ông Danh C và bà Mã Thị Tphải chịu là 30.239.064 đồng Phòng thi hành án dân sự khu vực 7 – Cà Mau

7.2/ Ông Tăng R là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí và được HĐXX chấp nhận nên được miễn nộp án phí Tòa án.

7.3/ Đối với án phí hợp đồng cầm cố QSD đất của bà Danh Thị Mạnh với ông Sơn Mà Si: Bà Danh Thị Mạnh với ông Sơn Mà Si phải nộp án phí 300.000 đồng đối với hợp đồng cầm cố QSD đất nộp Phòng thi hành án dân sự khu vực 7 – Cà Mau. Ông Danh C và bà Mã Thị Tphải chịu phần án phí có giá ngạch đối với số tiền mà Ông Danh C và bà Mã Thị Tphải trả cho bà Danh Thị Mạnh và ông Sơn Mà Si $125.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 6.250.000 \text{ đồng}$ nộp tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 7 – Cà Mau

7.4/ Ngân hàng Thương mại Cổ phần AB đã nộp tiền tạm ứng án phí là 7.526.000 đồng theo biên lai thu số 0014577 ngày 25/12/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình tỉnh Bạc Liêu (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 7 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau) 300.000 đồng theo biên lai thu số 0014577 ngày 25/12/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình tỉnh Bạc Liêu (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 7 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau) được hoàn lại 30.920.686 đồng .

8. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 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.

9. Án xử sơ thẩm công khai. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa

có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND khu vực 7 – Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 7 – Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu.

Lê Thị Nam