TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN VL** TỈNH BẠC LIÊU	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 112/2022/DS-ST
Ngày: 27 - 9 - 2022
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, Hợp đồng chuyển đổi QSDĐ.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VL, TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Phan Công Trí**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Trần Văn Nay**.

2. Bà **Trần Thị Phương Anh**.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà **Huỳnh Ngọc Nhiều**, Thư ký Tòa án nhân dân huyện VL, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện VL, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà **Trịnh Thị Mỹ Tiên**, Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện VL xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 16/2022/TLST-DS ngày 18 tháng 01 năm 2022 về việc "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng chuyển đổi Quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 83/2022/QĐXX-DS ngày 21 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP NTVN.**

Trụ sở: Số 198, phố Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận HK, Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Quang D** – Chủ tịch Hội đồng quản trị. Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Lê Q** – Giám đốc Chi nhánh Bạc Liêu (Văn bản ủy quyền số 774/UQ-VCB.PC ngày 18/10/2021). Người được ủy quyền lại: Ông **Lâm Văn TH** – Phó Giám đốc. Địa chỉ liên lạc: Số 14-15B, đường Bà Triệu, Phường 3, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

2. Bị đơn: Anh **Nguyễn Chí N**, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Bào Sen, xã Châu Thới, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu. SĐT: 0961.606.172.

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

3.1. Anh **Trần Công T**, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Bào Sen, xã Châu Thới, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu. SĐT: 0943.552.523.

3.2. Anh **Lưu Văn Th**, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Bào Sen, xã Châu Thới, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu.

3.3. Bà **Nguyễn Thị S**, sinh năm 1956 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Bào Sen, xã Châu Thới, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu.

3.4. Bà **Nguyễn Thu H**, sinh năm 1950 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Bào Sen, xã Châu Thới, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu.

3.5. Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1951 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Bào Sen, xã Châu Thới, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu.

3.6. Bà **Nguyễn Thanh H1**, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Bào Sen, xã Châu Thới, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu.

3.7. Ông **Nguyễn Văn T1** (chết năm 2007). Người thừa kế theo pháp luật của ông T1:

3.7.1. Bà **Bùi Thị G** (vợ), sinh năm 1965 (có mặt).

3.7.2. Chị **Nguyễn Thị Hằng N**, sinh năm 1989 (con) (vắng mặt).

3.7.3. Anh **Nguyễn Văn Y1**, sinh năm 1991 (con) (vắng mặt).

3.7.4. Anh **Nguyễn Văn V,** sinh ngày 24/02/1995 (con) (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Bào Sen, xã Châu Thới, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu.

3.8. Ông **Nguyễn Văn P** (đã chết năm 2003). Người thừa kế theo pháp luật của ông P:

3.8.1. Bà **Nguyễn Thị D**, sinh năm 1965 (vợ) (có mặt).

3.8.2. Anh **Nguyễn Chí N**, sinh năm 1989 (con) (vắng mặt).

3.8.3. Chị **Nguyễn Thị T2**, sinh năm 1991 (con) (vắng mặt).

3.8.4. Anh **Nguyễn Chí Ng**, sinh năm 2001 (con) (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Bào Sen, xã Châu Thới, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu.

3.9. Chị **Giang Thị Ánh Nh**, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Bào Sen, xã Châu Thới, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu.

3.10. **Ủy ban nhân dân huyện VL**, tỉnh Bạc Liêu. Trụ sở: Ấp Xẻo Chích, thị trấn Châu Hưng, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Minh Hải** – Chủ tịch (vắng mặt).

3.11. **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu**. Trụ sở: Số 78, đường Lê Duẩn, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Bình Thuận** – Giám đốc (vắng mặt)

3.12. Chị **Lê Kim Y**, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Bào Sen, xã Châu Thới, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện đề ngày 12 tháng 7 năm 2021 và lời khai tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP NTVN là nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 25/6/2020, giữa Ngân hàng TMCP NTVN (gọi tắt là Ngân hàng) và anh Nguyễn Chí N ký kết hợp đồng tín dụng số 795/VCB.BLI.20, theo đó, anh N vay số tiền 840.000.000 đồng, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động mua bán lúa gạo; thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày nhận nợ; lãi suất trong hạn 8,5%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Đến ngày 12/7/2020, anh N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và chuyển sang nợ quá

hạn, dù được ngân hàng nhắc nhở nhiều lần. Tính đến ngày 25/9/2022, anh N còn nợ Ngân hàng số tiền gốc 840.000.000 đồng, nợ lãi 210.739.850 đồng.

Để đảm bảo khoản vay trên, anh N và Ngân hàng đã ký kết hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 370/VCB.BLI.20 ngày 25/6/2020 đối với Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 554729 và Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 554731, cùng do UBND huyện VL cấp ngày 19/12/2013 cho anh Nguyễn Chí N. Nếu anh N không trả được nợ, Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

* Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 19/7/2022, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, anh Trần Công T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trình bày: Vào năm 2017, anh có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T1 (là bác ruột của anh Nguyễn Chí N), diện tích 6.690m^2 tại thửa 648, anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 044445 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 24/10/2017 cho anh Trần Công T và chị Giang Thị Ánh Nh, đất tọa lạc tại ấp Bào Sen, xã Châu Thới, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu. Tuy nhiên, hiện trạng sử dụng đất không giống với vị trí đất anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì chủ cũ đất anh nhận chuyển nhượng và đất của anh Nguyễn Chí N đứng giấy chứng quyền sử dụng đã hoán đổi đất cho nhau để thuận tiện trong quá trình sử dụng. Trước đây, anh có yêu cầu độc lập: Giữ nguyên hiện trạng đất anh đang sử dụng, cụ thể: Anh đồng ý hoán đổi diện tích 3.276,2m^2 do anh đứng tên để lấy diện tích 2.888m^2 do anh N đứng tên, nay anh thay đổi yêu cầu độc lập này. Anh yêu cầu được sử dụng đúng diện tích đất mà anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong trường hợp Ngân hàng phát mãi tài sản, anh đồng ý giao trả lại diện tích đất anh N đứng tên nhưng anh đang sử dụng (2.888m^2), anh yêu cầu N trả lại diện tích đất anh đứng tên quyền sử dụng nhưng N đang sử dụng (3.276,2m^2).

* Anh Lưu Văn Th là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày: Vào ngày 16/7/2014, anh nhận cầm cố đất của bà Nguyễn Thị D là mẹ ruột của Nguyễn Chí N diện tích đất mà hiện tại Ngân hàng đang yêu cầu phát mãi tài sản. Khi nhận cầm cố, anh không biết quyền sử dụng đất do ai đứng tên, anh chỉ biết đất này là của gia đình bà D và anh đồng ý cố đất với giá 7 cây vàng 24K (vàng thị trường). Hiện tại diện tích đất cầm cố, anh đang sử dụng để trồng lúa. Qua xem xét bản vẽ do Tòa án cung cấp, anh xác định vị trí đúng với phần đất trên thực tế anh đang sử dụng (phần II, III, IV). Do anh chỉ cố đất, nên đối với yêu cầu của ngân hàng về việc yêu cầu N trả nợ vay, phát mãi tài sản thế chấp thì anh không có ý kiến. Trong trường hợp nếu Ngân hàng phát mãi diện tích đất mà anh nhận cầm cố của bà Nguyễn Thị D thì anh đồng ý trả lại đất đã nhận cầm cố để phát mãi, yêu cầu bà D và N trả lại cho anh 7 cây vàng 24K (vàng thị trường). Đối với hợp đồng cầm cố giữa anh và bà D, anh tự thỏa thuận với bà D, anh N, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

* Bà Nguyễn Thị D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày: Bà là mẹ ruột của Nguyễn Chí N. Cha của N là ông Nguyễn Văn P đã chết, cha mẹ của ông P là cụ ông Nguyễn Văn C và cụ bà Lê Thị Nh cùng sinh năm 1927 (các cụ cũng đã chết). 03 ngôi mộ trên đất (thửa 782) thế chấp Ngân hàng là của ông P, cụ Nh và cụ C. Cụ Nh và cụ C có 06 người con gồm: Nguyễn Thu H, Nguyễn Văn M, Nguyễn Văn T1 (đã chết),

Nguyễn Thị S, Nguyễn Văn P (đã chết) và Nguyễn Thanh H1. Ông P và bà có 03 người con là Nguyễn Thị T2, Nguyễn Chí Ng và Nguyễn Chí N.

Vào ngày 16/7/2014, bà có cố đất thửa 649 cho anh Lưu Văn Th với giá 7 cây vàng 24K (vàng thị trường). Hiện tại diện tích đất này, anh Th đang sử dụng để trồng lúa. Qua xem xét bản vẽ do Tòa án cung cấp, anh xác định vị trí đúng với phần đất trên thực tế gia đình bà đang sử dụng (phần II, III, IV). Trong trường hợp nếu Ngân hàng phát mãi diện tích đất thế chấp, bà đồng ý đối với thửa 649, thửa 781, còn thửa 782 thì bà không đồng ý, mà sẽ cố gắng làm để trả nợ, vì phần đất này là của ông, bà để lại.

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, tiến hành tống đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng và hòa giải hợp lệ cho anh Nguyễn Chí N, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thu H, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thanh H1, chị Nguyễn Thị Hằng N, anh Nguyễn Văn Y1, anh nguyễn Văn V, chị Nguyễn Thị T2, anh Nguyễn Chí Ng, chị Giang Thị Ánh Nh, chị Lê Kim Y, Ủy ban nhân dân huyện VL, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu. Nhưng anh N, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thu H, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thanh H1, chị Nguyễn Thị Hằng N, anh Nguyễn Văn Y1, anh nguyễn Văn V, chị Nguyễn Thị T2, anh Nguyễn Chí Ng, chị Giang Thị Ánh Nh, chị Lê Kim Y, Ủy ban nhân dân huyện VL, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu vắng mặt không có lý do, không gửi bất kỳ chứng cứ, ý kiến cho Tòa án.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện VL phát biểu ý kiến:

+ Về thủ tục tố tụng: Tòa án thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Công T, anh Lưu Văn Th, bà Nguyễn Thị D đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại các Điều 68, Điều 70, Điều 71, 72, 73 và Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự; riêng bị đơn là anh Nguyễn Chí N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thu H, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thanh H1, bà Bùi Thị G, chị Nguyễn Thị Hằng N, anh Nguyễn Văn Y1, anh Nguyễn Văn V, chị Nguyễn Thị T2, anh Nguyễn Chí Ng, chị Giang Thị Ánh Nh, chị Lê Kim Y, Ủy ban nhân dân huyện VL, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, Điều 72, Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với anh Nguyễn Chí N về yêu cầu trả lại số tiền nợ gốc, lãi và lãi suất phát sinh tiếp theo theo các hợp đồng tín dụng đã ký. Trong trường hợp không trả được nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản đã thế chấp theo đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh N. Tuyên bố vô hiệu một phần đối với diện tích đất thế chấp liên quan đến khu mộ. Buộc anh N, anh Th giao trả lại cho anh Trần Công T, chị Giang Thị Ánh Nh diện tích 3.276,2m^2, buộc anh T giao trả lại cho anh N diện tích 2.888m^2.

Anh N phải chịu án phí, chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền: Ngân hàng khởi kiện anh Nguyễn Chí N yêu cầu thanh toán tiền vay còn nợ, là tranh chấp về Hợp đồng dân sự theo quy định khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố

tụng dân sự; thời điểm khởi kiện, anh N cư trú tại ấp Bào Sen, xã Châu Thới, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện VL, tỉnh Bạc Liêu thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Anh Nguyễn Chí N, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thu H, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thanh H1, chị Nguyễn Thị Hằng N, anh Nguyễn Văn Y1, anh Nguyễn Văn V, chị Nguyễn Thị T2, anh Nguyễn Chí Ng, chị Giang Thị Ánh Nh, chị Lê Kim Y, Ủy ban nhân dân huyện VL, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, giấy triệu tập của Tòa án nhưng vắng mặt không có lý do, nguyên đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Về phạm vi khởi kiện: Tại phiên tòa, anh Trần Công T thay đổi yêu cầu độc lập. Xét việc thay đổi yêu cầu độc lập của anh T không vượt quá yêu cầu độc lập ban đầu, Hội đồng xét xử chấp nhận, theo quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Như vậy, trong vụ án chỉ có yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có yêu cầu phản tố, có yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về nội dung:

[3.1] Ngân hàng và anh Nguyễn Chí N ký kết hợp đồng tín dụng số 795/VCB.BLI.20 ngày 25/6/2020 vay số tiền 840.000.000 đồng; anh N đã nhận đủ số tiền vay theo Giấy nhận nợ ngày 26/6/2020 là có thật, được Ngân hàng cung cấp Hợp đồng cho vay hạn mức, Giấy nhận nợ (bút lục 01, 09-14).

[3.2] Mặc dù, Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng cho anh N đúng theo quy định pháp luật, nhưng anh N vắng mặt, không gửi bất kỳ chứng cứ hoặc thể hiện ý kiến của anh đối với yêu cầu của Ngân hàng. Điều này cho thấy anh N đã từ bỏ quyền, lợi ích hợp pháp của anh, mọi hậu quả pháp lý bất lợi anh N phải tự gánh chịu theo quy định tại khoản 5 Điều 70 và khoản 1 Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.3] Xét thấy các hợp đồng tín dụng đã được ký kết đúng theo quy định pháp luật. Nay Ngân hàng yêu cầu anh N có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số nợ còn thiếu tính đến ngày 25/9/2022, tiền gốc 840.000.000 đồng, nợ lãi 210.739.850 đồng, là phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 463, khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 91, khoản 1 Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng, nên được chấp nhận.

[4] Kể từ ngày tiếp theo (ngày 26/9/2022) anh Nguyễn Chí N phải thanh toán cho Ngân hàng tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết 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 anh Nguyễn Chí N 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).

[5] Trong trường hợp anh N không trả được nợ thì Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 554729 và Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 554731, cùng do UBND huyện VL cấp ngày 19/12/2013 cho anh Nguyễn Chí N để thu hồi nợ.

[5.1] Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/5/2022, ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện VL, tỉnh Bạc Liêu thể hiện: Đối với thửa 782, diện tích 1.325m^2 (trong đó có 500m^2 đất ở và 825m^2 đất trồng cây lâu năm), qua đo đạc thực tế có diện tích 1.447,3m^2, thuộc giấy Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 554729 do UBND huyện VL cấp ngày 19/12/2013 cho anh Nguyễn Chí N. Hiện trạng là đất trống, trên diện tích đất này có 03 ngôi mộ là của ông Nguyễn Văn P, cụ ông Nguyễn Văn C và cụ bà Lê Thị Nh. Mặc dù Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho hàng thừa kế thứ nhất của cụ C, cụ Nh và ông P là bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thu H, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thanh H1, chị Nguyễn Thị Hằng N, anh Nguyễn Văn Y1, anh Nguyễn Văn V, chị Nguyễn Thị T2, anh Nguyễn Chí Ng, anh Nguyễn Chí N, nhưng các đương sự này đều không có ý kiến phản hồi. Xem như họ đã tử bỏ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, theo quy định khoản 5 Điều 70 và khoản 1 Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5.2] Diện tích đất có 03 phần mộ là 144m^2, nằm trong thửa 782, có vị trí tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất còn lại của thửa 782, có chiều dài 12m.
- Hướng Tây giáp phần đất còn lại của thửa 782, có chiều dài 12m.
- Hướng Nam giáp phần đất của ông Nguyễn Văn M, có chiều dài 12m.
- Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 782, có chiều dài 12m.

[5.3] Đối với thửa 781, diện tích 9.150m^2 đất chuyên trồng lúa nước, thuộc Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 554731, do UBND huyện VL cấp ngày 19/12/2013 cho anh Nguyễn Chí N. Hiện trạng đất do anh N sử dụng để trồng lúa.

[5.4] Bà Nguyễn Thị D không đồng ý với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của ngân hàng đối với thửa 782. Tuy nhiên, bà D không đưa ra được lý do chính đáng theo quy định của pháp luật. Bà Bùi Thị G yêu cầu khi phát mãi tài sản thì để lại diện tích đất liên quan đến phần mộ của cụ Cơ và cụ Nh cho dòng họ. Ngân hàng khi thẩm định cho vay đã không phát hiện ra những công trình (03 ngôi mộ), dẫn đến Ngân hàng không thu thập thông tin, tài liệu để xem xét làm rõ nguồn gốc cũng như ai là người có quyền liên quan đến các công trình trên đất là Thếu sót, không đảm bảo quyền lợi của các đương sự, Ngân hàng cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh những người có quyền lợi liên quan đến các công trình trên đất biết việc thế chấp. Do đó, có cơ sở chấp nhận lời trình bày của bà G, chấp

nhận một phần lời trình bày của bà D, tuyên bố vô hiệu một phần đối với diện tích đất 144m^2, có các ngôi mộ tại thửa 782.

[5.4] Đối với thửa 649, đất chuyên trồng lúa nước, thuộc Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 554731, do UBND huyện VL cấp ngày 19/12/2013 cho anh Nguyễn Chí N và thửa 648, đất chuyên trồng lúa nước, thuộc Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 044445 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 24/10/2017 cho anh Trần Công T và chị Giang Thị Ánh Nh. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/5/2022 và Hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 19/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện VL cung cấp thể hiện:

* Diện tích đất tại thửa 649, đất chuyên trồng lúa nước, thuộc Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 554731, do UBND huyện VL cấp ngày 19/12/2013 cho anh Nguyễn Chí N:

- Diện tích 2.888m^2, hiện do anh Trần Công T đang quản lý, sử dụng trồng lúa. Có vị trí, tứ cạnh như sau (I):

Hướng Bắc giáp phần đất của anh Trần Công T, có chiều dài 17,68m + 18,64m.

Hướng Nam giáp phần đất còn lại của anh Nguyễn Chí N, có chiều dài 23,98m + 11,57m.

Hướng Đông giáp đất bà Hường, ông Nam, có chiều dài 6,25m + 26,49m + 10,43m + 12,48m + 19,68m + 6,39m.

Hướng Tây giáp đất của anh Nguyễn Chí N, có chiều dài 49,95m + 14,20m + 23,62m.

- Diện tích 6.022,3m^2, hiện do anh Nguyễn Chí N đang quản lý, cố cho anh Lưu Văn Th sử dụng trồng lúa. Có vị trí, tứ cạnh như sau (II):

Hướng Bắc giáp phần đất của anh Trần Công T (trên thực tế anh N sử dụng, hiện anh N đã cố anh Th sử dụng trồng lúa), có chiều dài 35,04m.

Hướng Nam giáp phần đất ông Phạm Văn Tuồng, có chiều dài 6,45m + 54,44m.

Hướng Đông giáp đất anh N (thực tế anh T đang quản lý, sử dụng trồng lúa (I)), có chiều dài 49,95m + 14,20m + 23,62m + 23,98m + 11,57m.

Hướng Tây giáp thửa 650 (do anh Nguyễn Chí N quản lý, cố cho anh Lưu Văn Th), có chiều dài 98,44m + 5,04m + 7,12m + 5,65m + 7,90m.

* Diện tích đất tại thửa 648, đất chuyên trồng lúa nước, thuộc Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 044445 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 24/10/2017 cho anh Trần Công T và chị Giang Thị Ánh Nh:

- Diện tích 2.902,3m^2, hiện do anh Trần Công T đang quản lý, sử dụng trồng lúa. Có vị trí, tứ cạnh như sau (V):

Hướng Bắc giáp kênh Ba Đấu, có chiều dài 35,04m.

Hướng Nam giáp phần đất anh N (thực tế anh T đang quản lý, sử dụng trồng lúa (I)), có chiều dài 17,68m + 18,64m.

Hướng Đông giáp đất của người tên Lương, có chiều dài 3,02m + 27,24m + 18,81m + 30,77m + 0,76m.

Hướng Tây giáp phần đất của anh T (thực tế anh N đang quản lý, cố cho anh Th sử dụng trồng lúa (IV)), có chiều dài 3,01m + 83,31m + 1,31m.

- Diện tích 3.276,2m^2, hiện do anh Nguyễn Chí N đang quản lý, cố cho anh Lưu Văn Th sử dụng trồng lúa. Có vị trí, tứ cạnh như sau (IV):

Hướng Bắc giáp kênh Ba Đấu, có chiều dài 38,70m.

Hướng Nam giáp phần đất anh N (đang cố cho anh Th sử dụng trồng lúa (II)), có chiều dài 35,04m.

Hướng Đông giáp đất của anh T (V), có chiều dài 3,01m + 83,31m + 1,31m.

Hướng Tây giáp phần đất của ông Phố, có chiều dài 03m + 16,84m + 39,60m + 32,14m.

* Diện tích đất 551,2m^2, tại thửa 650, đất chuyên trồng lúa nước, hiện do anh Nguyễn Chí N quản lý, cố cho anh Lưu Văn Th sử dụng trồng lúa. Có vị trí, tứ cạnh như sau (III):

Hướng Bắc giáp đất của ông Phố, có chiều dài 11,95m.

Hướng Nam giáp phần đất ông Phạm Văn Tuồng, có chiều dài 0m.

Hướng Đông giáp đất của anh N (II), có chiều dài 98,44m.

Hướng Tây giáp phần đất của Nguyễn Hoàng Em, có chiều dài 49,18m + 35,01m + 11,74m.

Do diện tích đất này không thuộc tài sản thế chấp, nguyên đơn và các đương sự khác trong vụ án không có yêu cầu gì đối với diện tích đất này, nên Hội đồng xét xử không xem xét, theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5.5] Anh T, bà D đều thừa nhận việc hoán đổi vị trí các thửa đất là do chủ đất cũ trước đây. Tại phiên tòa, anh T không đồng ý việc đổi đất, mà yêu cầu được hoàn trả lại theo đúng vị trí được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh. Xét thấy, việc hoán đổi đất giữa các bên không tuân thủ theo quy định của pháp luật, không thể hiện bằng văn bản và không được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền, nên cần tuyên bố việc chuyển đổi đất giữa anh T và anh N là vô hiệu. Buộc các bên có trách nhiệm hoàn trả lại đúng vị trí đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5.6] Từ sự phân tích trên, xác định Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 554729, một phần thửa 782 và Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 554731 thửa 781, 649, cùng do UBND huyện VL cấp ngày 19/12/2013 cho anh Nguyễn Chí N, đất tọa lạc tại ấp Bào Sen, xã Châu Thới, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu là tài sản của anh Nguyễn Chí N. Anh N đã thế chấp tài sản này để đảm bảo khoản vay, trong trường hợp anh N không thanh toán nợ đầy đủ cho Ngân Hàng, Ngân hàng được quyền phát mãi để thu hồi nợ theo quy định tại khoản

1 Điều 299, Điều 317, khoản 6 Điều 320, khoản 5, khoản 7 Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6] Chị Lê Kim Y là vợ của anh Nguyễn Chí N. Mặc dù, khoản nợ vay và thế chấp tài sản phát sinh trong thời kỳ hôn nhân, nhưng chị Y không có ý kiến đối với yêu cầu của Ngân hàng. Xem như chị thống nhất đây là khoản nợ và tài sản của anh N. Anh N có trách nhiệm trả nợ như phân tích tại mục [5].

[7] Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh Lưu Văn Th với bà Nguyễn Thị D được ký kết ngày 16/7/2014.

[7.1] Việc bà Nguyễn Thị D cầm cố quyền sử dụng đất không thuộc quyền sử dụng của bà, hợp đồng đương nhiên vô hiệu theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 117, Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Hơn nữa, anh Nguyễn Chí N khi thế chấp tài sản đã không thông báo cho Ngân hàng biết, là vi phạm nghĩa vụ cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp theo quy định tại khoản 5 Điều 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Ngân hàng có quyền yêu cầu bên giữ tài sản thế chấp giao tài sản thế chấp để xử lý khi anh N không trả nợ theo quy định tại khoản 5 Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015, thứ tự thanh toán được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 297, Điều 308 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[7.2] Anh Th và bà D đều thống nhất chấm dứt hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất khi bị phát mãi tài sản, anh Th sẽ trả lại diện tích đất tích đã nhận cầm cố, bà D sẽ trả lại cho anh Th tiền cố đất là 7 cây vàng 24K (vàng thị trường). Anh Th và bà D đều thống nhất tự thỏa thuận, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, Hội đồng xét xử chấp nhận, theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7.3.] Buộc anh Lưu Văn Th phải giao trả lại diện tích đất đã nhận cầm cố khi Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản.

[8] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 11.713.008 đồng. Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được Tòa án chấp nhận, nên anh N phải chịu T bộ chi phí xem xét thẩm định. Ngân hàng đã tạm nộp và chi xong, anh N có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng số tiền 11.713.008 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[9.1] Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với anh N được chấp nhận toàn bộ, nên anh N phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền có trách nhiệm thanh toán (1.050.739.850 đồng): 36.000.000 đồng + 3% (của số tiền vượt 800.000.000 đồng) = 43.522.195 đồng, theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[9.2] Do anh Trần Công T được chấp nhận yêu cầu độc lập, nên được hoàn lại toàn bộ số tiền đã nộp 300.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001113 ngày 19/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện VL, theo quy định tại khoản 3 Điều 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 3 Điều 18 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày

30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Anh Nguyễn Chí N phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch, theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[9.3] Ngân hàng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, đã dự nộp tạm ứng án phí 19.929.247 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000805 ngày 18/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện VL, tỉnh Bạc Liêu nên được hoàn lại theo quy định tại khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[10] Như đã phân tích, có căn cứ chấp nhận T bộ lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 5 Điều 70 và khoản 1 Điều 72, khoản 1 Điều 73, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 3 Điều 218, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 1 Điều 117, Điều 123, khoản 1 Điều 299, khoản 2 Điều 297, Điều 308, Điều 317, khoản 5, khoản 6 Điều 320, khoản 5, khoản 7 Điều 323, Điều 463, khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91, khoản 1 Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng; khoản 3 Điều 18, điểm a, b khoản 1 Điều 24, khoản 1, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP NTVN đối với anh Nguyễn Chí N về yêu cầu thanh toán tiền vay, tiền lãi còn nợ, phát mãi tài sản thế chấp.

Buộc anh Nguyễn Chí N có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP NTVN số tiền vay còn nợ 1.050.739.850 đồng (Một tỷ không trăm năm mươi triệu bảy trăm ba mươi chín ngàn tám trăm năm mươi đồng) (trong đó: tiền gốc 840.000.000 đồng, nợ lãi 210.739.850 đồng).

2. Kể từ ngày tiếp theo (ngày 26/9/2021) anh Nguyễn Chí N phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần NTVN tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết 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 anh Nguyễn Chí N 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).

3. Trường hợp anh Nguyễn Chí N không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đầy đủ nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần NTVN thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần

NTVN có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện VL bán đấu giá tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 370/VCB.BLI.20 ngày 25/6/2020 đối với:

3.1. Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 554731, do UBND huyện VL cấp ngày 19/12/2013 cho anh Nguyễn Chí N, thửa 781, tờ bản đồ số 4, diện tích 9.150m^2, đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Bào Sen, xã Châu Thới, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu.

3.2. Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 554729 do UBND huyện VL cấp ngày 19/12/2013 cho anh Nguyễn Chí N, một phần thửa 782, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.303,3m^2, tọa lạc tại ấp Bào Sen, xã Châu Thới, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu. Có vị trí, tứ cạnh như sau:

Hướng Bắc giáp phần đất của anh Nguyễn Chí N, có chiều dài 29,02m + 10,54m.

Hướng Nam giáp phần đất của ông Nguyễn Văn M, phần đất khu mộ, có chiều dài 14m + 12m + 12m + 12m + 14,51m.

Hướng Đông giáp đất của bà Nguyễn Thị Sáng, ông Phạm Văn Hùng, có chiều dài 12,28m + 24,12m.

Hướng Tây giáp đất của ông Nguyễn Hoàng Em, có chiều dài 36,28m.

3.3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP NTVN đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp. Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp số Hợp đồng thế chấp số 370/VCB.BLI.20 ngày 25/6/2020 đối với QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 554729 do UBND huyện VL cấp ngày 19/12/2013 cho anh Nguyễn Chí N, một phần thửa 782, tờ bản đồ số 4, diện tích 144 m^2, tọa lạc tại ấp Bào Sen, xã Châu Thới, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu. Có vị trí, tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất còn lại của thửa 782, có chiều dài 12m.
- Hướng Tây giáp phần đất còn lại của thửa 782, có chiều dài 12m.
- Hướng Nam giáp phần đất của ông Nguyễn Văn M, có chiều dài 12m.
- Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 782, có chiều dài 12m.

Trên diện tích đất này có 03 ngôi mộ của: Ông Nguyễn Văn P, cụ ông Nguyễn Văn C, cụ bà Lê Thị Nh.

3.4. Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 554731, do UBND huyện VL cấp ngày 19/12/2013 cho anh Nguyễn Chí N, thửa 649, tờ bản đồ số 4, diện tích 8.800m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 9.461,5m^2), đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Bào Sen, xã Châu Thới, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu. Có vị trí, tứ cạnh như sau:

- Diện tích 2.888m^2, hiện do anh Trần Công T đang quản lý, sử dụng trồng lúa. Có vị trí, tứ cạnh như sau (I):

Hướng Bắc giáp phần đất của anh Trần Công T, có chiều dài 17,68m + 18,64m.

Hướng Nam giáp phần đất còn lại của anh Nguyễn Chí N, có chiều dài 23,98m + 11,57m.

Hướng Đông giáp đất bà Hường, ông Nam, có chiều dài 6,25m + 26,49m + 10,43m + 12,48m + 19,68m + 6,39m.

Hướng Tây giáp đất của anh Nguyễn Chí N, có chiều dài 49,95m + 14,20m + 23,62m.

- Diện tích 6.022,3m^2, hiện do anh Nguyễn Chí N đang quản lý, cố cho anh Lưu Văn Th sử dụng trồng lúa. Có vị trí, tứ cạnh như sau (II):

Hướng Bắc giáp phần đất của anh Trần Công T (trên thực tế anh N sử dụng, hiện anh N đã cố anh Th sử dụng trồng lúa), có chiều dài 35,04m.

Hướng Nam giáp phần đất ông Phạm Văn Tuồng, có chiều dài 6,45m + 54,44m.

Hướng Đông giáp đất anh N (thực tế anh T đang quản lý, sử dụng trồng lúa (I)), có chiều dài 49,95m + 14,20m + 23,62m + 23,98m + 11,57m.

Hướng Tây giáp thửa 650 (do anh Nguyễn Chí N quản lý, cố cho anh Lưu Văn Th), có chiều dài 98,44m + 5,04m + 7,12m + 5,65m + 7,90m.

(Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/5/2022, ngày 14/9/2022 và Hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 19/5/2022, ngày 16/9/2022).

4. Buộc anh Trần Công T, chị Giang Thị Ánh Nh giao trả lại anh Nguyễn Chí N diện tích đất 2.888m^2, thuộc một phần thửa 649, tờ bản đồ số 4, theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 554731, do UBND huyện VL cấp ngày 19/12/2013 cho anh Nguyễn Chí N, đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Bào Sen, xã Châu Thới, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu. Đất có vị trí, tứ cạnh như sau:

Hướng Bắc giáp phần đất của anh Trần Công T, có chiều dài 17,68m + 18,64m.

Hướng Nam giáp phần đất còn lại của anh Nguyễn Chí N, có chiều dài 23,98m + 11,57m.

Hướng Đông giáp đất bà Hường, ông Nam, có chiều dài 6,25m + 26,49m + 10,43m + 12,48m + 19,68m + 6,39m.

Hướng Tây giáp đất của anh Nguyễn Chí N, có chiều dài 49,95m + 14,20m + 23,62m.

(Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/5/2022, ngày 14/9/2022 và Hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 19/5/2022, ngày 16/9/2022).

5. Buộc anh Lưu Văn Th giao trả lại diện tích 6.022,3m^2, thuộc một phần thửa 649, tờ bản đồ số 4, theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 554731, do UBND huyện VL cấp ngày 19/12/2013 cho anh Nguyễn Chí N, đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Bào Sen, xã Châu Thới, huyện VL, tỉnh Bạc Liêu khi phát mãi tài sản.

Hướng Bắc giáp phần đất của anh Trần Công T (trên thực tế anh N sử dụng, hiện anh N đã cố anh Th sử dụng trồng lúa), có chiều dài 35,04m.

Hướng Nam giáp phần đất ông Phạm Văn Tuồng, có chiều dài 6,45m + 54,44m.

Hướng Đông giáp đất anh N (thực tế anh T đang quản lý, sử dụng trồng lúa (I)), có chiều dài 49,95m + 14,20m + 23,62m + 23,98m + 11,57m.

Hướng Tây giáp thửa 650 (do anh Nguyễn Chí N quản lý, cố cho anh Lưu Văn Th), có chiều dài 98,44m + 5,04m + 7,12m + 5,65m + 7,90m.

(Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/5/2022, ngày 14/9/2022 và Hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 19/5/2022, ngày 16/9/2022).

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Trần Công T về việc giữ nguyên hiện trạng Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 044445 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 24/10/2017 cho anh Trần Công T và chị Giang Thị Ánh Nhân.

7. Buộc anh Nguyễn Chí N, anh Lưu Văn Th giao trả lại anh Trần Công T, chị Giang Thị Ánh Nh diện tích 3.276,2m^2, thuộc một phần thửa 648, tờ bản đồ số 4, theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 044445 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 24/10/2017 cho anh Trần Công T và chị Giang Thị Ánh Nh. Đất có vị trí, tứ cạnh như sau:

Hướng Bắc giáp kênh Ba Đấu, có chiều dài 38,70m.

Hướng Nam giáp phần đất anh N (đang cố cho anh Th sử dụng trồng lúa (II)), có chiều dài 35,04m.

Hướng Đông giáp đất của anh T (V), có chiều dài 3,01m + 83,31m + 1,31m.

Hướng Tây giáp phần đất của ông Phố, có chiều dài 03m + 16,84m + 39,60m + 32,14m.

(Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/5/2022, ngày 14/9/2022 và Hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 19/5/2022, ngày 16/9/2022).

8. Về chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Chí N có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng TMCP NTVN 11.713.008 đồng (Mười một triệu bảy trăm mười ba ngàn không trăm lẻ tám đồng).

9. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

10. Về án phí dân sự sơ thẩm:

10.1. Anh Nguyễn Chí N phải chịu số tiền 43.522.195 đồng (Bốn mươi ba triệu năm trăm hai mươi hai ngàn một trăm chín mươi lăm đồng) án phí có giá ngạch và 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí không có giá ngạch; nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện VL, tỉnh Bạc Liêu.

10.2. Ngân hàng TMCP NTVN được hoàn lại 19.929.247 đồng (Mười chín triệu chín trăm hai mươi chín ngàn hai trăm bốn mươi bảy đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000805 ngày 18/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện VL, tỉnh Bạc Liêu.

10.3. Anh Trần Công T được hoàn lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001113 ngày 19/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện VL, tỉnh Bạc Liêu.

11. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

12. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (27/9/2022). Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

(Đã ký)

Lê Phan Công Trí

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND huyện VL, tỉnh Bạc Liêu;
- CCTHADS huyện VL, tỉnh Bạc Liêu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.