TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN H** **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHIệPÏA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2025/DS-ST
Ngày 25 tháng 03 năm 2025
"*V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng*"

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

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phan Tú Anh**
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Lại Thiện Phong**
2. Ông **Danh On**

Thư ký phiên tòa: Ông **Lê Đỗ Minh Hoàng** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Ông **Danh Đạt** – Kiểm sát viên

Trong ngày 25 tháng 03 năm 2025 tại Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 63/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 04 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2025/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 02 năm 2025, giữa:

Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại cổ phần (TMCP) S.** Địa chỉ: Số 266 - 268 đường N, phường V, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D - Chức vụ: Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lâm Công T** – Trưởng phòng giao dịch N - chi nhánh M. Địa chỉ: Số 03 đường M, khóm 1, phường 1, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Đồng bị đơn: Ông **Trương Văn D**, sinh năm 1950
Bà **Nguyễn Thị T1**, sinh năm 1950
Cùng địa chỉ: Ấp N, xã Q, huyện H, tỉnh Bạc Liêu

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
- Anh **Trương Hồng H**, sinh năm 1984
- Chị **Nguyễn Thị Kim S**, sinh năm 1990
- Anh **Trương Tý H1**, sinh năm 1986
- Chị **Võ Cẩm T2**, sinh năm 1988
- Anh **Trần Việt A**, sinh năm 1971
- Chị **Trương Thị T3**, sinh năm 1972
- Ông **Nguyễn Minh M** (tên thường gọi: S), sinh năm 1956

- Bà **Trần Thị L**, sinh năm 1961

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã Q, huyện H, tỉnh Bạc Liêu

(Tất cả các đương sự vắng mặt tại phiên tòa nhưng đều có đơn xin vắng).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và biên bản lấy lời khai người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP S là ông Lâm Công T trình bày:

Vào ngày 08/12/2021 giữa vợ chồng ông D, bà T1 với Ngân hàng TMCP S có ký kết hợp đồng tín dụng 202126452850. Theo hợp đồng tín dụng này thì phía Ngân hàng có cho vợ chồng ông D, bà T1 vay số tiền là 1.200.000.000 đồng với các điều kiện thỏa thuận như sau: Mục đích vay: Bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp, lãi suất cho vay được xác định cho từng lần nhận tiền vay theo Quyết định của Ngân hàng TMCP S tại thời điểm giải ngân và được ghi cụ thể trên từng giấy nhận nợ (theo mẫu của Ngân hàng TMCP S). Lãi suất cho vay của toàn bộ giấy nhận nợ sẽ do Ngân hàng TMCP S quyết định điều chỉnh hoặc không điều chỉnh trong từng thời kỳ và phù hợp với quy định của Ngân hàng nhà nước về lãi suất cho vay. Thời hạn cho vay là 12 tháng. Phương thức trả nợ: Lãi trả 06 tháng/lần vào ngày 10 dương lịch. Vốn trả theo từng giấy nhận nợ. Cùng ngày 08/12/2021 Ngân hàng TMCP S đã giải ngân số tiền cho vay là 1.200.000.000 đồng cho vợ chồng ông D, bà T1 theo giấy nhận nợ mà vợ chồng ông D, bà T1 đã ký xác nhận với Ngân hàng.

Quá trình quan hệ tín dụng ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị T1 đã vi phạm thỏa thuận trả nợ, phát sinh nợ quá hạn nhưng không khắc phục theo yêu cầu của Ngân hàng. Tính đến ngày 21/02/2025 (ngày mở phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải) vợ chồng ông D, bà T1 còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 1.639.390.504 đồng (trong đó: Nợ vay gốc là: 1.200.000.000 đồng, lãi trong hạn là 53.865.205 đồng, lãi quá hạn là 373.630.683 đồng, lãi phạt là 11.894.616 đồng).

Mặc khác, để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ thì vợ chồng ông D, bà T1 có ký kết hợp đồng thế chấp tài sản số 202112021835033 đề ngày 08/12/2021 với Ngân hàng TMCP S đề thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại các thửa 0041, 0444, 0446 cùng tờ bản đồ số 16 (gồm đất thổ cư, lập vườn và trồng lúa) có tổng diện tích 12.390m^2 tọa lạc tại xã Q, huyện H, tỉnh Bạc Liêu mà UBND huyện H, tỉnh Bạc Liêu đã cấp cho ông Trương Văn D vào ngày 02/01/1996.

Nay Ngân hàng TMCP S yêu cầu ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị T1 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền nợ tính đến ngày 21/02/2025 là 1.639.390.504 đồng và và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký từ ngày 22/02/2025 cho đến khi thanh toán dứt nợ. Trường hợp ông D, bà T1 không trả hoặc trả không hết nợ vay thì Ngân hàng đề nghị Tòa án tuyên xử lý tài sản mà vợ chồng ông D, bà T1 đã thế chấp cho Ngân hàng.

Qua thẩm định tại chỗ thửa đất số 41, tờ bản đồ số 16 có các tài sản do các con của vợ chồng ông D, bà T1 đầu tư xây dựng và trồng trên đất thì khi Ngân hàng nhận thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 41 tờ bản đồ số 16 thì trên đất đã có các tài sản do các con của vợ chồng ông D, bà T1 xây dựng tuy nhiên khi

Ngân hàng đi thẩm định thực tế đối với thửa đất này thì phía vợ chồng ông D, bà T1 có cam kết với Ngân hàng là tất cả tài sản được đầu tư, xây dựng và trồng trên thửa đất số 41, tờ bản đồ số 16 đều thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông D, bà T1.

Mặc khác, qua thẩm định thực tế thửa đất số 41 tờ bản đồ số 16 chỉ có tổng diện tích là 2783m^2 (giảm đi diện tích 957m^2) so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông D được UBND huyện H cấp quyền sử dụng đất vào năm 1994, thì phía Ngân hàng có ý kiến như sau: Tại công văn số 375/CNVPĐKĐĐ ngày 31/10/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H xác định nguyên nhân diện tích thửa đất số 41, tờ bản đồ số 16 giảm là do làm lộ, kênh mương sạt lở,… nên phía Ngân hàng đề nghị Tòa án xem xét xử lý cho ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi theo diện tích đất thực tế khảo sát là 2783m^2.

Ngoài ra Ngân hàng không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Ông D, bà T1 thống nhất với phần trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP S về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và số tiền mà vợ chồng ông D, bà T1 còn nợ Ngân hàng. Nay Ngân hàng yêu cầu vợ chồng ông, bà phải có trách nhiệm thanh toán nợ cho Ngân hàng thì vợ chồng ông, bà đồng ý trả số nợ này theo yêu cầu của Ngân hàng nhưng ông, bà đề nghị phía Ngân hàng cho vợ chồng ông, bà được trả dần vì trả một lần thì ông, bà không có khả năng. Vợ chồng ông, bà đề nghị Ngân hàng không phát mãi các tài sản vợ chồng ông, bà đã thế chấp cho Ngân hàng. Vợ chồng ông D, bà T1 cũng cho biết, toàn bộ Quá trình thỏa thuận liên hệ làm hồ sơ vay vốn cũng như thế chấp tài sản với Ngân hàng là do con trai của vợ chồng ông, bà là anh Trương Tý H1 liên hệ làm việc với Ngân hàng, vợ chồng ông, bà chỉ ký tên vào các giấy tờ do phía Ngân hàng đưa cho vợ chồng ông, bà ký. Bởi vì thực chất việc vay tiền nêu trên là con trai của vợ chồng ông, bà là anh Trương Tý H1 nhờ vợ chồng ông, bà đứng ra ký tên vay tiền dùm để cho con trai ông, bà làm ăn chứ bản thân vợ chồng ông, bà không có sử dụng số tiền này. Sau khi vay tiền, thì do làm ăn thua lỗ nên con trai của vợ chồng ông, bà không có tiền để trả nợ gốc cũng như đóng lãi cho Ngân hàng theo thỏa thuận.

Đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 16 hiện tại do vợ chồng ông, bà và các con của vợ chồng ông, bà đang quản lý, sử dụng. Lý do là bởi vợ chồng ông, bà đã cho lại các con của vợ chồng ông, bà mỗi người một phần diện tích đất trong thửa đất này. Trên thửa đất số 41, tờ bản đồ số 16 vợ chồng ông, bà và các con của vợ chồng ông, bà có đầu tư xây dựng nhiều công T trên đất như nhà ở, hàng rào, chuồng heo,….

Đối với thửa đất số 444, tờ bản đồ số 16 hiện tại đang do vợ chồng ông Nguyễn Minh M (tên thường gọi là: Sáu Hoàng), bà Trần Thị L quản lý sử dụng. Lý do thửa đất số 444 do vợ chồng ông Sáu Hoàng đang quản lý sử dụng là bởi vì thửa đất này vợ chồng ông, bà đã đổi lại cho vợ chồng ông Sáu Hoàng trên 15 năm trước.

Còn thửa đất số 446, tờ bản đồ số 16 hiện tại do con rể của ông, bà là anh Trần Việt A đang quản lý sử dụng. Lý do thửa đất số 446 hiện tại do anh Trần Việt

A quản lý sử dụng là bởi vì thửa đất này vợ chồng ông, bà đã tặng cho lại người con trai của vợ chồng tôi là anh Trương Tý H1 trên 15 năm trước, sau đó anh H1 chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh Trương Hồng H (anh H cũng là con trai của vợ chồng ông, bà). Sau khi anh H1 chuyển nhượng đất cho anh H thì anh H giao lại thửa đất này cho anh Việt A làm và hai bên chia đôi lợi nhuận. Ngoài ra ông D, bà T1 không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Trương Hồng H, chị Nguyễn Thị Kim S thống nhất trình bày:

Anh H là con ruột và chị S là con dâu của ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị T1. Đối với việc ông D, bà T1 ký kết hợp đồng tín dụng và thế chấp tài sản với Ngân hàng TMCP S cụ thể như thế nào thì vợ chồng anh, chị không rõ. Chỉ đến khi Tòa án xuống thẩm định các phần đất mà cha, mẹ anh, chị thế chấp cho Ngân hàng thì vợ chồng anh, chị mới biết.

Trên thửa đất số 41 tờ bản đồ số 16 mà ông D, bà T1 thế chấp cho Ngân hàng vợ chồng anh, chị có đầu tư xây dựng nhà cửa, chuồng heo và trồng cây trên đất,…lý do là bởi vợ chồng anh, chị được ông D, bà T1 cho lại một phần diện tích tại thửa đất số 41 tờ bản đồ số 16 này. Trước đây cha, mẹ có nói cho vợ chồng anh, chị phần đất bề ngang khoảng 20m chiều dài khoảng 45m (chính là phần đất có căn nhà và các tài sản do vợ chồng anh, chị xây dựng trên đất) chứ không có ra đo đạc cụ thể. Cha, mẹ tặng cho đất vợ chồng anh, chị vào năm 2014, việc tặng cho đất không có làm giấy tờ gì mà chỉ cho miệng.

Đối với thửa đất số 446, tờ bản đồ 16 có diện tích khoảng 2,5 công tầm cấy trước đây cha, mẹ anh, chị cho lại anh Trương Tý H1 (anh H1 là em ruột của anh H), sau đó anh H1 chuyển nhượng lại phần đất này cho vợ chồng anh, chị với giá 70.000.000 đồng/01 công tầm cấy vào khoảng 2015- 2016. Sau khi nhận chuyển nhượng lại phần đất này thì vợ chồng anh, chị giao lại cho thửa đất này cho anh Việt A làm và hai bên chia đôi lợi nhuận chứ vợ chồng anh, chị không có chuyển nhượng lại hay cho anh Việt A thuê lại phần đất này.Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng anh, chị với anh H1 không có làm giấy tờ gì, chỉ thỏa thuận miệng vì là anh em ruột với nhau. Vợ chồng tôi đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất cho anh H1 đối với phần diện tích đất nêu trên tương đương 175.000.000 đồng.

Từ trước đến nay không có cán bộ nào của ngân hàng hỏi ý kiến của vợ chồng anh, chị hay thông báo cho vợ chồng anh, chị biết phần đất mà vợ chồng anh, chị được cha, mẹ tặng cho lại nêu trên cha, mẹ anh, chị thế chấp cho ngân hàng để vay vốn. Vợ chồng anh, chị không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa cha, mẹ anh, chị với vợ chồng anh, chị và cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh, chị với anh Trương Tý H1 nêu trên.

Vợ chồng anh, chị không đồng ý về việc Ngân hàng TMCP S yêu cầu Tòa án tuyên xử cho Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên phát mãi đối với các thửa đất mà cha, mẹ anh, chị đã thế chấp cho Ngân hàng để vay vốn trong trường hợp cha, mẹ anh không thanh toán đầy đủ số tiền nợ cho Ngân hàng cụ thể là phát mãi đối với thửa đất số 41 và thửa đất số 446 cùng tờ bản đồ số

16 nêu trên. Bởi vì trên thửa đất số 41 có các tài sản do vợ chồng tôi đầu tư xây dựng từ trước khi Ngân hàng nhận thế chấp đối với thửa đất này còn thửa đất số 446 thì thửa đất này cha, mẹ anh, chị đã tặng cho lại anh Trương Tý H1 và anh H1 cũng đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng tôi từ trước khi ngân hàng nhận thế chấp đối với thửa đất này nhưng phía ngân hàng không có hỏi ý kiến của vợ chồng anh, chị liên quan đến các tài sản này trước khi nhận thế chấp.

Ngoài ra anh, chị không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trương Tý H1, chị Võ Cẩm T2 thống nhất trình bày:

Anh H1 là con ruột và chị T2 là con dâu của ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị T1. Trước đây vợ chồng anh, chị cần số tiền lớn để làm ăn kinh doanh nhưng trước đó vợ chồng anh, chị đã bị nợ xấu nên Ngân hàng không cho vay, do đó vợ chồng anh, chị có nhờ ông D, bà T1 ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP S và thế chấp tài sản của cha, mẹ anh, chị cho Ngân hàng để vay tiền cho vợ chồng anh, chị làm ăn. Sau đó do dịch bệnh, làm ăn thua lỗ nên vợ chồng anh, chị không có tiền gửi lại cho cha, mẹ đóng lãi cũng như trả nợ gốc cho Ngân hàng nên để khoản vay của cha, mẹ anh, chị nêu trên chuyển sang nợ quá hạn.

Trên thửa đất số 41 tờ bản đồ số 16 mà ông D, bà T1 thế chấp cho Ngân hàng vợ chồng anh, chị có đầu tư xây dựng nhà kho, sân xi măng,…Lý do vợ chồng anh, chị đầu tư xây dựng các tài sản trên thửa đất số 41 nêu trên là bởi vì vợ chồng anh, chị được ông D, bà T1 cho lại một phần diện tích thuộc thửa đất số 41 nêu trên (cho phần diện tích đất có các tài sản do vợ chồng anh, chị xây dựng nêu trên). Ông D, bà T1 tặng cho đất vợ chồng anh, chị trên 10 năm trước, việc tặng cho đất không có làm giấy tờ gì mà chỉ cho miệng.

Đối với thửa đất số 446, tờ bản đồ 16 có diện tích khoảng 2,5 công tầm cấy trước đây ông D, bà T1 đã cho lại anh Trương Tý H1, sau đó anh H1 đã chuyển nhượng lại phần đất này cho vợ chồng anh H, chị S với giá 70.000.000 đồng/01 công tầm cấy vào khoảng 2015-2016. Sau khi nhận chuyển nhượng lại phần đất này thì vợ chồng anh H giao lại cho thửa đất này cho vợ chồng anh Việt A làm cho đến nay.

Từ trước đến nay không có cán bộ nào của ngân hàng hỏi ý kiến của vợ chồng anh, chị hay thông báo cho vợ chồng anh, chị biết phần đất mà vợ chồng anh, chị được cha, mẹ tặng cho lại nêu trên cha, mẹ anh, chị thế chấp cho ngân hàng để vay vốn. Vợ chồng anh, chị không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa cha, mẹ anh, chị với vợ chồng anh, chị và cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng anh H, chị S nêu trên. Đối với các tài sản có trên thửa đất số 41, tờ bản đồ số 16 do vợ chồng anh, chị đầu tư xây dựng thì anh, chị đồng ý để cho Ngân hàng phát mãi các tài sản này trong trường hợp ông D, bà T1 không thanh toán được nợ cho Ngân hàng.

Ngoài ra anh, chị không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trần Việt A, chị Trương Thị T3 thống nhất trình bày:

Chị T3 là con ruột và anh Việt A là con rể của ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị T1. Đối với việc cha, mẹ anh, chị là ông D, bà T1 ký kết hợp đồng tín dụng và thế chấp tài sản với Ngân hàng TMCP S cụ thể như thế nào thì vợ chồng anh, chị không rõ. Chỉ đến khi Tòa án xuống thẩm định các phần đất mà cha, mẹ anh, chị thế chấp cho Ngân hàng thì vợ chồng anh, chị mới biết.

Trên thửa đất số 41 tờ bản đồ số 16 mà ông D, bà T1 thế chấp cho Ngân hàng vợ chồng anh, chị có đầu tư xây dựng chuồng heo, mái che, sàn nước,…Lý do vợ chồng anh, chị đầu tư xây dựng các tài sản trên thửa đất số 41 nêu trên là bởi vì vợ chồng anh, chị được ông D, bà T1 cho lại một phần diện tích thuộc thửa đất số 41 nêu trên (cho phần diện tích đất có các tài sản do vợ chồng anh, chị xây dựng nêu trên). Ông D, bà T1 tặng cho đất vợ chồng anh, chị trên 20 năm trước, việc tặng cho đất không có làm giấy tờ gì mà chỉ cho miệng.

Đối với thửa đất số 446, tờ bản đồ 16 có diện tích khoảng 2,5 công tầm cấy trước đây cha, mẹ anh, chị cho lại anh Trương Tý H1, sau đó anh H1 chuyển nhượng lại phần đất này cho vợ chồng anh H, chị S vào khoảng 2015 - 2016. Sau khi nhận chuyển nhượng lại phần đất này thì vợ chồng anh H giao lại cho thửa đất này cho vợ chồng anh, chị làm và hai bên chia đôi lợi nhuận chứ vợ chồng anh, chị không có chuyển nhượng lại hay thuê lại phần đất này từ vợ chồng anh H, chị S.

Từ trước đến nay không có cán bộ nào của ngân hàng hỏi ý kiến của vợ anh, chị hay thông báo cho vợ chồng anh, chị biết phần đất mà vợ chồng anh, chị được cha, mẹ tặng cho lại nêu trên cha, mẹ anh, chị thế chấp cho ngân hàng để vay vốn. Vợ chồng tôi không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa cha, mẹ anh, chị với vợ chồng anh, chị nêu trên.

Vợ chồng anh, chị không đồng ý về việc Ngân hàng TMCP S yêu cầu Tòa án tuyên xử cho Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên phát mãi đối với phần diện tích đất có các tài sản do vợ chồng anh, chị xây dựng trên thửa đất số 41, tờ bản đồ số 16 mà cha, mẹ anh, chị đã thế chấp cho Ngân hàng để vay vốn trong trường hợp cha, mẹ anh, chị không thanh toán đầy đủ số tiền nợ cho Ngân hàng. Bởi vì phần đất có các tài sản do vợ chồng anh, chị xây dựng trên thửa đất số 41 tờ bản đồ số 16 cha, mẹ anh, chị đã tặng cho lại vợ chồng anh, chị từ trước khi ngân hàng nhận thế chấp đối với thửa đất này và các tài sản này cũng đã có trước khi Ngân hàng nhận thế chấp nhưng phía ngân hàng hoàn toàn không có hỏi ý kiến của vợ chồng anh, chị liên quan đến các tài sản này trước khi nhận thế chấp.

Ngoài ra anh, chị không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Minh M, bà Trần Thị L thống nhất trình bày:

Trước đây vào ngày 14/10/2001, vợ chồng ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị T1 có đổi cho vợ chồng ông M, bà L thửa đất số 444, tờ bản đồ số 16 và vợ chồng ông M, bà L có đổi lại cho vợ chồng ông D, bà T1 phần đất khác với diện tích 4,5 công tầm cấy nằm nối liền với thửa đất số 446, tờ bản đồ số 16 của vợ chồng ông D, bà T1. Việc đổi đất giữa hai bên có làm giấy tay chính là "Giấy đổi đất ruộng" đề ngày 14/10/2001 mà vợ chồng ông, bà đã có cung cấp cho Tòa án.

Thửa đất số 444, tờ bản đồ số 16 đã được vợ chồng ông M, bà L quản lý, sử dụng từ năm 2001 đến nay. Vợ chồng ông, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với giao dịch đổi đất giữa vợ chồng ông, bà với vợ chồng ông D, bà T1 nêu trên. Trường hợp Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông, bà giao trả lại thửa đất số 444, tờ bản đồ số 16 cho vợ chồng ông D, bà T1 thì vợ chồng ông, bà đồng ý giao trả lại thửa đất này cho vợ chồng ông D, bà T1. Đối với phần đất diện tích 4,5 công tầm cấy mà vợ chồng ông, bà đổi lại cho vợ chồng ông D, bà T1 thì vợ chồng ông, bà với vợ chồng ông D, bà T1 sẽ tự thỏa thuận giải quyết với nhau. Ngoài ra ông, bà không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- *Về thủ tục tố tụng*: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến phiên tòa xét xử hôm nay các các đương sự, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung vụ án*: Đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S đối với ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị T1. Buộc ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị T1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP S tổng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25/3/2025) là 1.654.696.719 đồng. *Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng.*

2. Buộc vợ chồng chị Trương Thị T3, anh Trần Việt A có nghĩa vụ giao trả phần đất qua đo đạc thực tế là 3.288,7m^2 cho ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị T1. Phần đất buộc giao trả được ký hiệu là thửa số 4 của Mảnh trích đo địa chính số 14-2023.

3. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Minh M, bà Trần Thị L có nghĩa vụ giao trả phần đất qua đo đạc thực tế là 5.448,0m^2 cho ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị T1. Phần đất buộc giao trả được ký hiệu là thửa số 3 của Mảnh trích đo địa chính số 14-2023.

4. Khi bản án có hiệu lực pháp luật ông D, bà T1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc các thửa đất số 41, 444, 446 cùng tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại ấp N, xã Q, huyện H, tỉnh Bạc Liêu với tổng diện tích là 11.519,7m^2 *(được ký hiệu là thửa đất số 1, thửa đất số 2 của Mảnh trích đo địa chính số 15-2023; thửa đất số 3, thửa đất số 4 của Mảnh trích đo địa chính số 14-2023)* theo hợp đồng thế chấp tài sản số 202112021835033 ngày 08/12/2021giữa Ngân hàng TMCP S với ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị T1.

Đối với các tài sản gắn liền tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 16 thuộc quyền sở hữu của vợ chồng anh Trần Việt A, chị Trương Thị T3 và vợ chồng anh Trương Hồng H, chị Nguyễn Thị Kim S khi cơ quan có thẩm quyền xử lý kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm thế chấp tại thửa đất này thì vợ chồng anh Việt A, chị T3 và vợ chồng anh H, chị S được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng đối với diện tích đất

đang sử dụng. Trường hợp vợ chồng anh Việt A, chị T3 và vợ chồng anh H, chị S không có khả năng nhận chuyển nhượng đất thì khi phát mãi quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền trên đất tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 16 vợ chồng anh Việt A, chị T3 và vợ chồng anh H, chị S được quyền nhận lại giá trị các tài sản thuộc sở hữu của mình tại thời điểm thi hành án.

5. Về chi phí tố tụng và án phí: Ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị T1 phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Các đương sự không phải chịu án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiệpiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn Ngân hàng TMCP S khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị T1 phải trả nợ vay cho Ngân hàng. Đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng đồng thời đồng bị đơn có nơi cư trú tại ấp N, xã Q, huyện H, tỉnh Bạc Liêu nên căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

[2] Về sự có mặt của đương sự: Tất cả các đương sự trong vụ án đều có đơn xin xét xử vắng mặt vì vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với tất cả các đương sự trong vụ án căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự là phù hợp.

Về nội dung vụ án:

[3] *Xét yêu cầu của Ngân hàng TMCP S yêu cầu ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị T1 có trách nhiệm trả nợ vay cho Ngân hàng tổng số tiền gốc, lãi tính đến ngày 25/3/2025 là 1.654.696.719 đồng,* Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các bên đương sự có cơ sở để xác định vào ngày 08/12/2021 giữa vợ chồng ông D, bà T1 với Ngân hàng TMCP S có ký kết hợp đồng tín dụng 202126452850. Theo hợp đồng tín dụng này thì phía Ngân hàng có cho vợ chồng ông D, bà T1 vay số tiền là 1.200.000.000 đồng với các điều kiện thỏa thuận như sau: Mục đích vay: Bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp, lãi suất cho vay được xác định cho từng lần nhận tiền vay theo Quyết định của Ngân hàng TMCP S tại thời điểm giải ngân và được ghi cụ thể trên từng giấy nhận nợ (theo mẫu của Ngân hàng TMCP S). Lãi suất cho vay của toàn bộ giấy nhận nợ sẽ do Ngân hàng TMCP S quyết định điều chỉnh hoặc không điều chỉnh trong từng thời kỳ và phù hợp với quy định của Ngân hàng nhà nước về lãi suất cho vay. Thời hạn cho vay là 12 tháng. Phương thức trả nợ: Lãi trả 06 tháng/lần vào ngày 10 dương lịch. Vốn trả theo từng giấy nhận nợ. Cùng ngày 08/12/2021 Ngân hàng TMCP S đã giải ngân số tiền cho vay là 1.200.000.000 đồng cho vợ chồng ông D, bà T1 theo giấy nhận nợ mà vợ chồng ông D, bà T1 đã ký xác nhận với Ngân hàng.

Quá trình quan hệ tín dụng ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị T1 đã vi

phạm thỏa thuận trả nợ, phát sinh nợ quá hạn nhưng không khắc phục theo yêu cầu của Ngân hàng và tính đến ngày 25/3/2025 (ngày xét xử) thì tổng số tiền gốc, lãi phát sinh đối với khoản vay nêu trên là 1.654.696.719 đồng (trong đó: Nợ vay gốc là: 1.200.000.000 đồng, lãi trong hạn là 53.865.205 đồng, lãi quá hạn là 388.464.655 đồng, lãi phạt là 12.366.859 đồng).

Do đó, việc Ngân hàng TMCP S yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị T1 phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng tổng số tiền nợ đối với hợp đồng tín dụng nêu trên tính đến ngày 25/3/2025 là 1.654.696.719 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của Ngân hàng TMCP S đối với các khoản vay của ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị T1. Hội đồng xét xử xét thấy: Để bảo đảm cho các khoản nợ vay, ông D, bà T1 có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 202112021835033 ngày 08/12/2021 với Ngân hàng TMCP S đề thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại các thửa 0041, 0444, 0446 cùng tờ bản đồ số 16 (gồm đất thổ cư, lập vườn và trồng lúa) có tổng diện tích 12.390m^2 tọa lạc tại xã Q, huyện H, tỉnh Bạc Liêu mà UBND huyện H, tỉnh Bạc Liêu đã cấp cho ông Trương Văn D vào ngày 02/01/1996.

[4.1] Về hình thức hợp đồng thế chấp: Hợp đồng thế chấp nêu trên được chứng thực tại UBND xã Q và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Bạc Liêu vào cùng ngày 08/12/2021 theo đúng quy định.

[4.2] Về tài sản thế chấp:

[4.2.1] Thửa đất số **41**: Qua xem xét thẩm định thực tế được chia làm hai phần.

Phần đất thứ nhất có diện tích là 257,0m^2, có tứ cạnh như sau: Hướng Đông giáp kênh Hai Nhẫn có cạnh dài 5,0m; Hướng Tây giáp phần đất của ông Nguyễn Văn Thình có cạnh dài 5,0m; Hướng Nam giáp đường bê tông 3,5m, có cạnh dài 51,95m; Hướng Bắc giáp kênh Mới, có cạnh dài 51,95m. *(Được ký hiệu là thửa số 1 của Mảnh trích đo địa chính số 15-2023).*

Tại thời điểm khảo sát ngày 10/10/2023 trên phần đất thứ nhất có các tài sản sau đây: Nhà kho: Ngang 4,7m x dài 18m = 84,6m^2. Kết cấu nhà kho: Khung sườn cột bê tông cốt thép, móng cuốn nền, mái lộp tol, đỡ mái sắt hộp, vách xây tường 10cm có tô xi măng, một phần nền láng xi măng + một phần nền lót gạch men; Lối đi xi măng (nói liền nhà kho): Ngang 3,2m x dài 4,7m = 15,04m^2; Một đồng hồ điện; Một cái miếu thờ được xây bằng gạch có tô xi măng: Ngang 0,7m x dài 01m = 0,7m^2; Bờ kè tổng chiều dài 33,95m; Có 06 cây dừa đã cho trái, có 09 cây chuối lớn, có 02 cây đu đủ đã cho trái, có 01 cây nhào. Ngoài ra không còn tài sản gì khác trên đất.

Theo sự xác định của vợ chồng ông D, bà T1, lời Trình bày của vợ chồng anh Trương Tý H1, chị Võ Cẩm T2 cũng như lời Trình bày của vợ chồng anh Trương Hồng H, chị Nguyễn Thị Kim S tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ và trong Quá trình giải quyết vụ án thì cây trồng có trên phần đất thứ nhất là do vợ chồng ông D, bà T1 trồng, bờ kè tổng chiều dài 33,95m thì có 20m là do vợ chồng ông D,

bà T1 đầu tư xây dựng và 13,95m là do vợ chồng anh H, chị S đầu tư xây dựng. Còn lại tất cả tài sản khác có trên đất là do vợ chồng anh H1, chị T2 đầu tư xây dựng.

Phần đất thứ hai có diện tích là 2526,0m^2, có tứ cạnh như sau: Hướng Đông giáp kênh Hai Nhẫn có cạnh dài 47,0m; Hướng Tây giáp phần đất của ông Nguyễn Văn Thình và ông Nguyễn Văn Huệ có cạnh dài 46,80m; Hướng Nam giáp phần đất ông Trương Tý H1, có cạnh dài 55,50m; Hướng Bắc giáp đường bê tông 3,5m, có cạnh dài 51,95m. *(Được ký hiệu là thửa số 2 của Mảnh trích đo địa chính số 15-2023).*

Tại thời điểm khảo sát ngày 10/10/2023 trên phần đất thứ hai có các tài sản sau đây:

Nhà 1: Ngang 13,25m x dài 14,6m = 193,45m^2. Kết cấu nhà 1: Móng đóng cừ tràm, khung sườn cột bê tông cốt thép, mái lộp tol + tuplô xi măng, đỡ mái gỗ nhóm 4, vách xây tường 10cm có tô xi măng, nền lót gạch men, không trần.

Mái che 1 (bên hong nhà 1): Ngang 2,5m x dài 10,8m = 27m^2. Kết cấu mái che 1: Cột đỡ mái che sắt phi 49, mái lộp tol, đỡ mái sắt hộp.

Nền xi măng 1 (bên dưới mái che 1): Ngang 2,5m x dài 13,8m = 34,5m^2. Kết cấu mái che 1: Cột đỡ mái che sắt phi 49, mái lộp tol, đỡ mái sắt hộp.

Mái che 2 (phía sau nhà 1): Ngang 3,0m x dài 3,0m = 09m^2. Kết cấu mái che 2: Cột đỡ mái che sắt hộp vuông, mái lộp tol, đỡ mái sắt hộp.

Nền xi măng 2 (bên dưới mái che 2): Ngang 3,0m x dài 3,0m = 09m^2

Nhà 2: Ngang 7,3m x dài 10,8m = 78,84m^2. Kết cấu nhà 2: Móng đóng cừ tràm, khung sườn cột bê tông cốt thép, mái lộp tol, đỡ mái gỗ nhóm 4, vách xây tường 10cm có tô xi măng, nền lót gạch men, không trần,

Mái che 3 (bên hong nhà 2): Ngang 2,3m x dài 14,8m = 34,04m^2. Kết cấu mái che 3: Cột đỡ mái che bằng bê tông, mái lộp tol, đỡ mái gỗ địa phương.

Mái che 4 (phía trước nhà 2): Ngang 2,5m x dài 11,5m = 28,75m^2. Kết cấu mái che 4: không có cột đỡ do bắt vào cột nhà 2, mái lộp tol, đỡ mái sắt hộp.

Nhà phụ (nối liền nhà 2): Ngang 7,3m x dài 04m = 29,2m^2. Kết cấu nhà phụ: Móng cuốn nền, khung sườn cột bê tông cốt thép, mái lộp tol, đỡ mái sắt hộp, nền láng xi măng, một phần vách đóng tol + một phần vách dừng tup lô xi măng.

Mái che 5 (nối liền nhà phụ): Ngang 4,4m x dài 7,2m = 31,68m^2. Kết cấu mái che 5: Cột đỡ mái che bằng bê tông, mái lộp tol, đỡ mái gỗ địa phương.

Sân xi măng (phía trước nhà 1 và nhà 2): Ngang 3,5m x dài 33,1m = 115,85m^2.

Hàng rào bê tông tổng chiều dài 51,2m. Kết cấu hàng rào: Xây tường cao 01m, phía trên hàng rào làm bằng sắt hộp.

Chuồng heo 1: Ngang 7,5m x dài 12,5m = 93,75m^2. Kết cấu chuồng heo 1: khung sườn cột bê tông cốt thép, mái lộp tol, đỡ mái gỗ địa phương, xây tường xung quanh cao 1,2m, nền láng xi măng.

Chuồng heo 2: Ngang 3,5m x dài 15m = 52,5m^2. Kết cấu chuồng heo 2: khung sườn cột bê tông cốt thép, mái lộp tol, đỡ mái sắt hộp, vách xây tường 10cm có tô xi măng cao 1,2m, nền láng xi măng.

Chuồng heo 3: Ngang 3,5m x dài 08m = 28m^2. Kết cấu chuồng heo 3: khung sườn cột bê tông cốt thép, mái lộp tol, đỡ mái gỗ địa phương, vách xây tường 10cm có tô xi măng cao 1,2m, nền láng xi măng.

Chuồng heo 4: Ngang 3,6m x dài 16,5m = 59,4m^2. Kết cấu chuồng heo 4: khung sườn cột bê tông cốt thép + cột gỗ địa phương, mái lộp tol, đỡ mái gỗ địa phương, vách xây tường 10cm có tô xi măng cao 1,2m, nền láng xi măng.

Mái che 6 (nối liền nhà phụ): Ngang 4,0m x dài 6,0m = 24m^2. Kết cấu mái che 6: Cột đỡ mái che bằng bê tông, mái lộp tol, đỡ mái gỗ nhóm 4.

Sàn nước xi măng (bên dưới mái che 6): Ngang 4,0m x dài 6,0m = 24m^2

Nền xi măng (nối liền chuồng heo 4): Ngang 2,0m x dài 4,0m = 08m^2

02 đồng hồ điện.

02 cây nước ống nhựa phi 49 không có tay bơm.

Cây trồng: Có 03 cây đu đủ đang cho trái, có 02 cây cóc nhỏ và 02 cây cóc đang cho trái, có 02 cây xoài đã cho trái, có 25 cây chuối lớn, có một bụi lục bình diện tích khoảng 05m^2, có 16 cây mai vàng trong đó có 05 cây mai lớn và 11 cây mai nhỏ, có 01 cây trứng cá đã cho trái, có 33 cây dừa trong đó có 21 cây dừa lớn đã cho trái và 12 cây dừa nhỏ.

Ngoài ra không còn tài sản gì khác trên đất.

Theo sự xác định của vợ chồng ông D, bà T1 cũng như lời Trình bày của vợ chồng anh Trương Hồng H, chị Nguyễn Thị Kim S và vợ chồng chị Trương Thị T3, anh Trần Việt A tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ cũng như trong Quá trình giải quyết vụ án thì nhà 2, nhà phụ nối liền nhà 2, mái che 3, mái che 4, mái che 5, chuồng heo 1, một phần hàng rào bằng bê tông có chiều dài 20m, một phần sân xi măng (phía trước nhà 1 và nhà 2) diện tích 70m^2, 01 đồng hồ điện; 01 cây nước ống nhựa phi 49 không có tay bơm, 07 cây dừa nhỏ có trên thửa đất số 2 là do vợ chồng anh H, chị S đầu tư xây dựng và trồng. Chuồng heo 4, nền xi măng (nối liền chuồng heo 4), mái che 6, sàn nước xi măng (bên dưới mái che 6) là do vợ chồng chị T3, anh Việt A đầu tư xây dựng. Còn lại tất cả các tài sản khác có trên phần đất thứ hai là do vợ chồng ông D, bà T1 đầu tư xây dựng và trồng.

Xét thấy, thửa đất số 41 mà vợ chồng ông D, bà T1 thế chấp cho Ngân hàng TMCP S có nguồn gốc là của vợ chồng ông, bà. Tuy nhiên qua xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất này thì ngoài các tài sản do vợ chồng ông D, bà T1 đầu tư xây dựng và trồng trên đất thì còn có các tài sản khác do các con của vợ chồng ông, bà đầu tư xây dựng và trồng như đã liệt kê nêu trên.

Đối với vợ chồng anh H1, chị T2 trong Quá trình giải quyết vụ án anh H1, chị T2 đồng ý để Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi đối với các tài sản do vợ chồng anh, chị đầu tư xây dựng trên thửa đất này trong trường hợp vợ chồng ông D, bà T1 không thanh toán được nợ cho Ngân hàng, xét thấy đây là ý chí tự nguyện của anh H1, chị T2 nên cần được ghi nhận.

Đối với vợ chồng anh H, chị S và vợ chồng anh Việt A, chị T3 không đồng ý để cho Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi đối với phần diện tích đất có các tài sản do vợ chồng các anh, chị đầu tư xây dựng trên đất bởi vì phần đất có các tài sản do vợ chồng các anh, chị đầu tư xây dựng, vợ

chồng các anh, chị đã được vợ chồng ông D, bà T1 tặng cho lại từ trước khi ngân hàng nhận thế chấp đối với thửa đất số 41 này và các tài sản này cũng đã hình thành từ trước khi Ngân hàng nhận thế chấp nhưng phía ngân hàng hoàn toàn không có hỏi ý kiến của vợ chồng các anh, chị liên quan đến các tài sản này. Về phía Ngân hàng thừa nhận khi nhận thế chấp thửa đất số 41 thì đã có các tài sản do vợ chồng anh H, chị S và vợ chồng anh Việt A, chị T3 đầu tư xây dựng trên đất tuy nhiên khi nhận thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất này thì vợ chồng ông D, bà T1 có cam kết với Ngân hàng là các tất cả tài sản được đầu tư, xây dựng và trồng trên thửa đất số 41 đều thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông D, bà T1 do đó Ngân hàng mới đồng ý nhận thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất 41.

Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông D, bà T1 cũng như vợ chồng anh H, chị S và vợ chồng anh Việt A, chị T3 đều không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa các bên tại thửa đất số 41 do đó Hội đồng xét xử căn cứ Điều 5 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015 quy định về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự không đặt ra xem xét giải quyết đối với giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa các bên.

Hội đồng xét xử xét thấy, thửa đất số 41 có nguồn gốc là của vợ chồng ông D, bà T1, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất này giữa vợ chồng ông D, bà T1 với Ngân hàng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm do đó, trong trường hợp này Hội đồng xét xử thấy rằng cần nên áp dụng giải pháp pháp lý của Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đó là công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông D, bà T1 với Ngân hàng TMCP S đối với thửa đất số 41, dành cho vợ chồng anh H, chị S và vợ chồng anh Việt A, chị T3 quyền được ưu tiên nhận chuyển nhượng phần đất đang sử dụng tại thửa đất số 41 trong trường hợp cơ quan có thẩm quyền xử lý kê biên, phát mãi đối với thửa đất này. Nếu vợ chồng anh H, chị S và vợ chồng anh Việt A, chị T3 không có khả năng nhận chuyển nhượng phần đất đang sử dụng thì khi phát mãi quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 41, vợ chồng anh H, chị S và vợ chồng anh Việt A, chị T3 được quyền nhận lại giá trị các tài sản thuộc sở hữu của mình tại thời điểm thi hành án là phù hợp.

Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP S có ý kiến, qua thẩm định thực tế thửa đất số 41 chỉ có diện tích là 2783m^2 (giảm đi diện tích 957m^2) so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Trương Văn D được UBND huyện H cấp quyền sử dụng đất vào năm 1994 nguyên nhân là do làm lộ, kênh mương sạt lở,…, thì phía Ngân hàng đề nghị Tòa án xem xét xử lý cho ngân hàng được quyền phát mãi theo diện tích đất khảo sát thực tế là 2783m^2 trong trường hợp vợ chồng ông D, bà T1 không trả hoặc trả không hết nợ vay cho Ngân hàng là có cơ sở chấp nhận.

[4.2.2] Thửa đất số **446**: *Qua xem xét thẩm định có diện tích là 3.288,7m^2, có tứ cạnh như sau: Hướng Đông giáp phần đất ông Trương Văn D có cạnh dài 50,95m; Hướng Tây giáp kênh Hai Nhẫn có cạnh dài 51,10m; Hướng Nam giáp phần đất ông Cứ có cạnh dài 63,0m; Hướng Bắc giáp phần đất ông Võ Văn Lập có*

cạnh dài 66,0m. (Được ký hiệu là thửa số 4 của Mảnh trích đo địa chính số 14-2023).

Hiện trạng trên thửa đất số 446 tại thời điểm khảo sát là đất trống (đất trồng lúa nhưng đã thu hoạch xong). Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ cũng như Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông D, bà T1, vợ chồng anh H, chị S, vợ chồng chị T3, anh Việt A cũng như vợ chồng anh H1, chị T2 thống nhất xác định thửa đất số 446 trước đây vợ chồng ông D, bà T1 đã tặng cho lại anh Trương Tý H1, sau đó anh H1 đã chuyển nhượng lại thửa đất này cho vợ chồng anh H, chị S với giá 70.000.000 đồng/01 công tầm cấy vào khoảng 2015 – 2016 (tương đương phần đất này anh H1 chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh H số tiền là 175.000.000 đồng). Mặc khác, sau khi nhận chuyển nhượng lại phần đất này thì vợ chồng anh H giao lại thửa đất này cho vợ chồng anh Việt A canh tác và hai bên chia đôi lợi nhuận chứ vợ chồng anh H không có chuyển nhượng hay cho vợ chồng anh Việt A thuê lại thửa đất này.

Hội đồng xét xử xét thấy, Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đối với thửa đất số 446, do đó Hội đồng xét xử căn cứ Điều 5 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015 không đặt ra xem xét giải quyết đối với các giao dịch này. Các bên có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết đối với các giao dịch nêu trên ở một vụ án khác.

Thửa đất số 446 có nguồn gốc là của vợ chồng ông D, bà T1, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất này giữa vợ chồng ông D, bà T1 với Ngân hàng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm do đó việc Ngân hàng đề nghị Tòa án xem xét xử lý cho ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi đối với thửa đất số 446 trong trường hợp vợ chồng ông D, bà T1 không trả hoặc trả không hết nợ vay cho Ngân hàng là có cơ sở chấp nhận. Đồng thời cần buộc vợ chồng anh Việt A, chị T3 là người đang quản lý, sử dụng đối với thửa đất này giao lại thửa đất này cho vợ chồng ông D, bà T1 để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng là phù hợp.

[4.2.3] Thửa đất số **444**: *Qua xem xét thẩm định có diện tích là 5.448,0m^2, có tứ cạnh như sau: Hướng Đông giáp kênh Hai Nhẫn có cạnh dài 51,65m; Hướng Tây giáp phần đất ông Hoàng có cạnh dài 50,90m; Hướng Nam giáp phần đất ông Cứ có cạnh dài 107,10m; Hướng Bắc giáp phần đất ông Võ Văn Lập có cạnh dài 105,40m. (Được ký hiệu là thửa số 3 của Mảnh trích đo địa chính số 14-2023).*

Hiện trạng trên thửa đất số 444 tại thời điểm khảo sát là đất trống (đất trồng lúa nhưng đã thu hoạch xong).Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ vợ chồng ông D, bà T1 xác định thửa đất số 444 trước đây vợ chồng ông D, bà T1 đã đổi lại cho vợ chồng ông Sáu Hoàng và vợ chồng ông Sáu Hoàng có đổi lại cho vợ chồng ông D, bà T1 một phần đất khác với diện tích khoảng 4,5 công tầm cấy, hiện tại thửa đất 444 đang do vợ chồng ông Sáu Hoàng canh tác. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án có tiến hành làm việc với vợ chồng ông Nguyễn Minh M (tên thường gọi: Sáu Hoàng), bà Trần Thị L thì ông M, bà L thống nhất với lời Trình bày của vợ chồng ông D, bà T1 nêu trên.

Mặc khác, qua làm việc vợ chồng ông D, bà T1 và vợ chồng ông M, bà L đều không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với giao dịch đổi đất giữa hai bên, do đó Hội đồng xét xử căn cứ Điều 5 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015 không đặt ra xem xét giải quyết đối với giao dịch đối đất này. Các bên có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết đối với giao dịch đổi đất nêu trên ở một vụ án khác.

Thửa đất số 444 có nguồn gốc là của vợ chồng ông D, bà T1, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất này giữa vợ chồng ông D, bà T1 với Ngân hàng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm do đó việc Ngân hàng đề nghị Tòa án xem xét xử lý cho ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi đối với thửa đất số 444 trong trường hợp vợ chồng ông D, bà T1 không trả hoặc trả không hết nợ vay cho Ngân hàng là có cơ sở chấp nhận. Đồng thời cần buộc vợ chồng ông M, bà L là người đang quản lý, sử dụng thửa đất này giao lại thửa đất này cho vợ chồng ông D, bà T1 để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng là phù hợp.

[5] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp 7.707.497 đồng ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị T1 phải chịu toàn bộ.

[7] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 61.640.901 đồng, vợ chồng ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị T1 phải chịu, tuy nhiên do vợ chồng ông D, bà T1 đều là người cao tuổi đồng thời vợ chồng ông D, bà T1 có đơn xin miễn án phí nên vợ chồng ông D, bà T1 không phải chịu án phí.

- Các đương sự còn lại trong vụ án không phải chịu án phí.

Vì các lẽ nêu trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

- Căn cứ các Điều 2; 6; 7, 7a; 9 và Điều 30 Luật thi hành án dân sự;

- Căn cứ Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ Nghiệpị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ Nghiệpị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Toà án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S đối với ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị T1.

Buộc ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng TMCP S tổng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25/3/2025) là 1.654.696.719 đồng *(trong đó: Nợ gốc là: 1.200.000.000 đồng, lãi trong hạn là 53.865.205 đồng, lãi quá hạn là 388.464.655 đồng, lãi phạt là 12.366.859 đồng).*

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Buộc vợ chồng chị Trương Thị T3, anh Trần Việt A có nghĩa vụ giao trả phần đất qua đo đạc thực tế là 3.288,7m^2 thuộc thửa đất số 446, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại ấp N, xã Q, huyện H, tỉnh Bạc Liêu cho ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị T1. Phần đất buộc giao trả có tứ cạnh như sau: *Hướng Đông giáp phần đất ông Trương Văn D có cạnh dài 50,95m; Hướng Tây giáp kênh Hai Nhẫn có cạnh dài 51,10m; Hướng Nam giáp phần đất ông Cứ có cạnh dài 63,0m; Hướng Bắc giáp phần đất ông Võ Văn Lập có cạnh dài 66,0m.* (Được ký hiệu là thửa số 4 của Mảnh trích đo địa chính số 14-2023).

3. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Minh M, bà Trần Thị L có nghĩa vụ giao trả phần đất qua đo đạc thực tế là 5.448,0m^2 thuộc thửa đất số 444, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại ấp N, xã Q, huyện H, tỉnh Bạc Liêu cho ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị T1. Phần đất buộc giao trả có tứ cạnh như sau: *Hướng Đông giáp kênh Hai Nhẫn có cạnh dài 51,65m; Hướng Tây giáp phần đất ông Hoàng có cạnh dài 50,90m; Hướng Nam giáp phần đất ông Cứ có cạnh dài 107,10m; Hướng Bắc giáp phần đất ông Võ Văn Lập có cạnh dài 105,40m. (Được ký hiệu là thửa số 3 của Mảnh trích đo địa chính số 14-2023).*

4. Khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị T1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng TMCP S thì Ngân hàng TMCP S có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc các thửa đất số 41, 444, 446 cùng tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại ấp N, xã Q, huyện H, tỉnh Bạc Liêu với tổng diện tích là 11.519,7m^2 *(phần đất tổng diện tích 11.519,7m^2 được ký hiệu là thửa đất số 1, thửa đất số 2 của Mảnh trích đo địa chính số 15-2023; thửa đất số 3, thửa đất số 4 của Mảnh trích đo địa chính số 14-2023)* theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành E0083980 mà UBND huyện H, tỉnh Bạc Liêu đã cấp cho ông Trương Văn D vào ngày 02/01/1996, tại hợp đồng thế chấp tài sản số 202112021835033 ngày 08/12/2021giữa Ngân hàng TMCP S với ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị T1.

Đối với các tài sản gắn liền với đất tại thửa số 41, tờ bản đồ số 16 thuộc quyền sở hữu của vợ chồng anh Trần Việt A, chị Trương Thị T3 và vợ chồng anh Trương Hồng H, chị Nguyễn Thị Kim S khi cơ quan có thẩm quyền xử lý kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm thế chấp tại thửa đất này thì vợ chồng anh Trần Việt A, chị Trương Thị T3 và vợ chồng anh Trương Hồng H, chị Nguyễn Thị Kim S được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng đối với diện tích đất đang sử dụng. Trường hợp vợ chồng anh Trần Việt A, chị Trương Thị T3 và vợ chồng anh Trương Hồng H, chị Nguyễn Thị Kim S không có khả năng nhận chuyển nhượng đất thì khi phát

mãi quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền trên đất tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 16 vợ chồng anh Trần Việt A, chị Trương Thị T3 và vợ chồng anh Trương Hồng H, chị Nguyễn Thị Kim S được quyền nhận lại giá trị các tài sản thuộc sở hữu của mình tại thời điểm thi hành án.

(Các mảnh trích đo địa chính số 14-2023, số 15-2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Bạc Liêu là bộ phận gắn liền của bản án).

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp tổng số tiền là 7.707.497 đồng ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị T1 phải chịu toàn bộ. Ngân hàng TMCP S đã nộp toàn bộ chi phí tố tụng số tiền là 7.707.497 đồng nên buộc vợ chồng ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị T1 có nghĩa vụ liên đới hoàn lại số tiền 7.707.497 đồng tiền chi phí tố tụng cho Ngân hàng TMCP S.

6. Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí. Ngân hàng TMCP S đã nộp tạm ứng án phí số tiền là 25.543.000 đồng theo biên lai thu số 0010565 ngày 12/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại toàn bộ.

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, 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.

Án xử sơ thẩm công khai. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ. Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

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

Phan Tú Anh

Nơi nhận:
- TAND tỉnh (1b);
- VKSND huyện (2b);
- CC.THADS huyện (1b);
- Các đương sự (8b);
- Lưu hồ sơ vụ án, lưu Tòa (2b).