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

Bản án số: 37/2022/DS-ST
Ngày: 27/5/2022
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHƯỚC LONG – TỈNH BẠC LIÊU

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Tạ Văn Cung**
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông **Danh Hưởng**
Ông **Đặng Văn Chiểu**

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Vũ Loan – Kiểm sát viên.

Ngày 27 thA 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện P, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 175/2020/TLST-DS ngày 16 thA 6 năm 2020 về việc ***"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"*** theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 46/2022/QĐXXST-DS ngày 22 thA 3 năm 2022, giữa:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng K;

Địa chỉ trụ sở: số 40-42-44, đường Phạm Hồng Thái, phường Vĩnh Thanh Vân, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang. Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Tuấn Anh; Chức vụ: Tổng Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Tấn Đạt – Phó Giám đốc Phòng giao dịch P.

2. Đồng bị đơn: Ông Trịnh Phương B, sinh năm 1957;

Bà Lê Thị Ngọc H, sinh năm 1958;

Địa chỉ: ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

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

Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1982;

Chị Dương Thị A;

Anh Nguyễn B;

Chị Trương Thị L;

Anh Trịnh Lê Nh, sinh năm 2001;

Chị Trịnh Mỹ H, sinh năm 1994;

Anh Trịnh Việt L, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu;

Đại diện Ngân hàng, ông L xin vắng mặt; các đương sự còn lại vắng mặt lần thứ hai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/5/2020 và các lời khai tiếp theo trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Kiên Long (sau đây viết tắt là Ngân hàng) trình bày:

Vào ngày 24/11/2015, ông Trịnh Phương B và bà Lê Thị Ngọc H ký với Ngân hàng hợp đồng tín dụng số 459/15/HĐTD/0203-2408 để vay số tiền gốc 160.000.000đ, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay: trồng lúa và mua bán gạo; lãi suất vay trong hạn là 13.05%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trước thời điểm chuyển nợ quá hạn; hình thức thanh toán: lãi trả 03 tháng/lần, gốc trả cuối kỳ. Cùng ngày Ngân hàng đã giải ngân cho ông B, bà H số tiền vay gốc là 160.000.000đ.

Để đảm bảo khoản vay nêu trên, ông B, bà H đã ký hợp đồng thế chấp số 459/15/HĐTC-BĐS/0203-2408 ngày 24/11/2015, thế chấp cho Ngân hàng tài sản gồm: phần đất ở và đất trồng cây lâu năm có diện tích 2.754,2 m^2 thuộc thửa số 548, tờ bản đồ số 9; phần đất trồng lúa có diện tích 3.030,3 m^2, thuộc thửa số 452, tờ bản đồ số 9; phần đất trồng lúa có diện tích 4.681,5 m^2 thuộc thửa số 499, tờ bản đồ số 9; phần đất trồng lúa diện tích 2.929,6 m^2 thuộc thửa số 495, tờ bản đồ số 9; tất cả các tài sản trên do ông Trịnh Phương B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản thế chấp tọa lạc tại ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Việc thế chấp tài sản trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Do ông B, bà H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng yêu cầu ông B, bà H trả số tiền vay tính đến ngày 27.5.2022 tổng cộng là 349.520.000đ, trong đó tiền gốc là 160.000.000đ, lãi trong hạn là 20.680.000đ, lãi quá hạn là 168.840.000đ và yêu cầu tính lãi suất kể từ ngày 28.5.2022 cho đến khi ông B, bà H thanh toán hết nợ cho Ngân hàng. Ngân hàng rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt chậm trả lãi là 22.215.104đ.

Trường hợp ông B, bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng, Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp số 459/15/HĐTC-BĐS/0203-2408 ngày 24/11/2015.

Đồng bị đơn ông Trịnh Phương B thống nhất với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Thừa nhận còn nợ Ngân hàng số tiền gốc và lãi nêu trên và đồng ý trả toàn bộ số nợ nêu trên cho Ngân hàng.

Đồng bị đơn bà Lê Thị Ngọc H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án cấp, tống đạt đầy đủ văn bản tố tụng theo quy định pháp luật nhưng không đến Tòa án và không cung cấp văn bản thể hiện ý kiến của mình, cũng như không có văn bản phản đối yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Quá trình làm việc tại Tòa án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn L trình bày: Vào ngày 30/3/2016 anh có nhận cố đất của ông B, bà H đối với phần đất thuộc thửa số 495, 499, tờ bản đồ số 9 với giá 100.000.000đ. Anh

đồng ý trả các phần đất nêu trên cho ông B, bà H và không yêu cầu ông B, bà H trả lại tiền cố đất trong vụ án này, giữa anh với ông B, bà H sẽ tự thỏa thuận sau.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P trình bày quan điểm*:

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Đối với các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, đồng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành quy định tại khoản 15, 16 Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 đình chỉ yêu cầu tiền lãi phạt chậm trả lãi của Ngân hàng số tiền 22.215.104đ. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc ông B, bà H có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số tiền vay tính đến ngày 27.5.2022 tổng cộng là 349.520.000đ, trong đó tiền gốc là 160.000.000đ, lãi trong hạn là 20.680.000đ, lãi quá hạn là 168.840.000đ và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến ngày thanh toán dứt nợ.

Trường hợp ông B, bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản các thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 459/15/HĐTC-BĐS/0203-2408 ngày 24/11/2015.

Đề nghị tuyên bố giao dịch quyền sử dụng đất giữa ông B, bà H với anh L lập ngày 30.3.2016 vô hiệu. Buộc anh L, chị A trong thời hạn 05 tháng có nghĩa vụ thu hoạch lúa và giao trả cho ông B, bà H phần đất trồng lúa có diện tích 4.681,5 m^2 thuộc thửa số 499, tờ bản đồ số 9 và phần đất trồng lúa diện tích 2.929,6 m^2 thuộc thửa số 495, tờ bản đồ số 9; đất cùng tọa lạc tại ấp Long Đức, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Anh L, chị A có quyền khởi kiện ông B, bà H trả số tiền có đất 100.000.000đ trong một vụ kiện độc lập khác.

Đề nghị tuyên bố giao dịch thuê đất giữa ông B, bà H với anh B, chị L vô hiệu. Buộc anh B, chị L trong thời hạn 05 thA thu hoạch lúa để giao trả phần đất trồng lúa có diện tích 3.030,3 m^2, thuộc thửa số 452, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp Long Đức, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu; về hậu quả giao dịch vô hiệu các đương sự có quyền khởi kiện trong một vụ kiện độc lập khác.

Về án phí và chi phí tố tụng các đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; sau khi nghe ý kiến phát biểu đề xuất của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Ngân hàng có tranh chấp hợp đồng vay tài sản với bị đơn ông Trịnh Phương B, bà Lê Thị Ngọc H; bị đơn có địa chỉ cư trú tại huyện P, tỉnh Bạc Liêu; căn cứ vào Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện P.

[2] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn L có yêu cầu xét xử vắng mặt; đồng

bị đơn ông Trịnh Phương B, bà Lê Thị Ngọc H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt tất cả các đương sự là phù hợp quy định tại Điều 228, 238 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng: Vào ngày 24/11/2015, ông Trịnh Phương B và bà Lê Thị Ngọc H ký với Ngân hàng hợp đồng tín dụng số 459/15/HĐTD/0203-2408 để vay số tiền gốc 160.000.000đ, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay: trồng lúa và mua bán gạo; lãi suất vay trong hạn là 13.05%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trước thời điểm chuyển nợ quá hạn; hình thức thanh toán: lãi trả 03 tháng/lần, gốc trả cuối kỳ. Cùng ngày Ngân hàng đã giải ngân cho ông B, bà H số tiền vay gốc là 160.000.000đ.

Quá trình vay và đến kỳ hạn trả nợ ông B, bà H vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã chuyển qua nợ quá hạn. Tính đến ngày 27.5.2022 ông B, bà H còn nợ Ngân hàng tổng cộng là 349.520.000đ, trong đó tiền gốc là 160.000.000đ, lãi trong hạn là 20.680.000đ, lãi quá hạn là 168.840.000đ. Nay Ngân hàng yêu cầu ông B, bà H trả toàn bộ số tiền gốc, lãi nêu trên và yêu cầu tính lãi phát sinh tính từ ngày 28/5/2022 đến khi trả xong nợ theo hợp đồng tín dụng số 459/15/HĐTD/0203-2408 ngày 24/11/2015.

[4] Quá trình làm việc tại Tòa án ông Trịnh Phương B thừa nhận còn nợ số tiền vay gốc và lãi như Ngân hàng trình bày và đồng ý trả số gốc và lãi nêu trên. Đối với bị đơn bà Lê Thị Ngọc H đã được Tòa án thực hiện thủ tục cấp, tống đạt đầy đủ văn bản tố tụng theo quy định pháp luật nhưng bà Hà không đến Tòa án và không cung cấp văn bản thể hiện ý kiến của mình, cũng như không có văn bản phản đối yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Từ đó có căn cứ xác định việc ông B, bà H có vay và hiện còn nợ Ngân hàng là có thật, ông B và bà H đã vi phạm nghĩa vụ của người vay là không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng theo quy định tại Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về nghĩa vụ trả nợ của bên vay. Từ đó yêu cầu của Ngân hàng buộc ông B và bà H trả nợ vay là có căn cứ nên được chấp nhận.

Ngân hàng rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt chậm trả lãi là 22.215.104đ, xét thấy việc ngân hàng rút lại một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện nên được chấp nhận. Do đó căn cứ khoản điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phạt chậm trả lãi của Ngân hàng số tiền 22.215.104đ.

[5] Về hợp đồng thế chấp tài sản: để đảm bảo khoản vay các bên đã ký kết hợp đồng thế chấp số 459/15/HĐTC-BĐS/0203-2408 ngày 24/11/2015. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông B, bà Hà với Ngân hàng được các bên ký kết trên tinh thần tự nguyện, được chứng thực và đăng ký tài sản đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Theo quy định pháp luật và cam kết trong Hợp đồng tín dụng, tài sản trên được thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ trong Hợp đồng tín dụng. Yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để đảm bảo cho việc thu hồi nợ của Ngân hàng là phù hợp với quy định tại Điều 351 Bộ luật dân sự năm 2005.

[6] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng: Buộc ông B và bà H có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tổng

số tiền 349.520.000đ, trong đó tiền gốc là 160.000.000đ, lãi trong hạn là 20.680.000đ, lãi quá hạn là 168.840.000đ.

Kể từ ngày 28/5/2022, ông B, bà H còn phải 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 tín dụng số 459/15/HĐTD/0203-2408 ngày 24/11/2015 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Trường hợp ông B, bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 459/15/HĐTC-BĐS/0203-2408 ngày 24/11/2015 để thu hồi nợ gồm: phần đất ở và đất trồng cây lâu năm có diện tích 2.754,2 m^2 thuộc thửa số 548, tờ bản đồ số 9 (trên phần đất ở và đất trồng cây lâu năm có 01 căn nhà và các cây trồng theo biên bản xem xét, thẩm định tại chổ ngày 22/9/2020); phần đất trồng lúa có diện tích 3.030,3 m^2, thuộc thửa số 452, tờ bản đồ số 9; phần đất trồng lúa có diện tích 4.681,5 m^2 thuộc thửa số 499, tờ bản đồ số 9; phần đất trồng lúa diện tích 2.929,6 m^2 thuộc thửa số 495, tờ bản đồ số 9; tài sản thế chấp tọa lạc tại ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

[7] Đối với giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông B, bà H với anh L, chị A: Hội đồng xét xử xét thấy đây là giao dịch vi phạm quy định của pháp luật, các bên không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất, từ đó căn cứ Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005 tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông B, bà H với anh L, chị A lập ngày 30/3/2016 vô hiệu. Buộc anh L, chị A trong thời hạn 05 tháng có nghĩa vụ thu hoạch lúa và giao trả cho ông B, bà H phần đất trồng lúa có diện tích 4.681,5 m^2 thuộc thửa số 499, tờ bản đồ số 9 và phần đất trồng lúa diện tích 2.929,6 m^2 thuộc thửa số 495, tờ bản đồ số 9; đất tọa lạc tại ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Đối với số tiền cố đất 100.000.000đ, anh L, chị A không yêu cầu Tòa án giải quyết do đó không đặt ra xem xét, giải quyết. Anh L, chị A có quyền khởi kiện ông B, bà H trả số tiền cố đất 100.000.000đ trong một vụ kiện độc lập khác.

[8] Đối với giao dịch thuê quyền sử dụng đất giữa ông B, bà H với anh B, chị L. Hội đồng xét xử xét thấy, ông B, bà Hà đang thế chấp phần đất vay vốn tại Ngân hàng nhưng lại cho anh B, chị L thuê, không có sự đồng ý của Ngân hàng, như vậy việc cho thuê là không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng. Từ đó giao dịch thuê quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu. Buộc anh B, chị L trong thời hạn 05 tháng thu hoạch lúa để giao trả phần đất trồng lúa có diện tích 3.030,3 m^2, thuộc thửa số 452, tờ bản đồ số 9; về hậu quả giao dịch vô hiệu các đương sự có quyền khởi kiện trong một vụ kiện độc lập khác.

[9] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chổ đã chi phí hết số tiền 750.000đ và chi phí thanh lý hợp đồng đo đạc số tiền 10.864.040đ. Ngân hàng không phải chịu các chi nêu trên, Ngân hàng đã dự nộp tạm ứng số tiền 12.000.000đ được chuyển thu chi phí xem xét, thẩm định tại chổ và thanh lý hợp đồng nên hoàn lại cho Ngân hàng số tiền 385.960đ. Buộc ông B, bà H nộp 11.614.040đ hoàn trả cho Ngân hàng.

[10] Về án phí dân sự giá ngạch buộc ông B, bà H phải có nghĩa vụ nộp án phí đối với yêu cầu của ngân hàng được Tòa án chấp nhận và án phí đối với hợp đồng

thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu. Ngân hàng không phải nộp án phí.

[11] Xét đề nghị của kiểm sát viên là có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 217, 228, 238 và Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 127, 351, 474 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 thA 12 năm 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 K

Buộc ông Trịnh Phương B và bà Lê Thị Ngọc H trả cho Ngân hàng số tiền 349.520.000đ, trong đó tiền gốc là 160.000.000đ, lãi trong hạn là 20.680.000đ, lãi quá hạn là 168.840.000đ.

Kể từ ngày 28/5/2022, ông B, bà H còn phải 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 tín dụng số 459/15/HĐTD/0203-2408 ngày 24/11/2015 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

2/ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tính phạt chậm trả lãi của Ngân hàng đối với số tiền 22.215.104đ.

3/ Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng Thương mại cổ phần Kiên Long có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông B, bà H không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ khoản nợ trên, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ, tài sản qua xem xét, thẩm định có kích thước định vị như sau:

3.1. Thửa số 548, tờ bản đồ số 9

- Hướng đông giáp đất ông Huỳnh Văn Chương có cạnh 87,3m
- Hướng tây giáp đất ông Trần Văn Đó có cạnh 86,9m
- Hướng nam giáp đất kênh Ba Rồ có cạnh 32,2m
- Hướng bắc giáp đất ông Trần Văn Đó có cạnh 30,5m

Diện tích 2.754,2 m^2 (trong đó có 300m^2 đất ở và 2.454,2 m^2 đất trồng cây lâu năm), do ông Trịnh Phương B và bà Lê Thị Ngọc H đang quản lý, trên đất có các công trình, cây trồng theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/9/2020); các tài sản trên đất và đất tọa lạc tại ấp Long Đức, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

3.2. Thửa số 499, tờ bản đồ số 9

- Hướng đông giáp đất ông Huỳnh Văn Chương có cạnh 21,2m
- Hướng tây giáp đất ông Trịnh Phương B có cạnh 25,1m
- Hướng nam giáp đất ông Phạm Văn Hết, bà Trương Thị Liên, ông Trần Văn Đó, ông Trịnh Hoàng Đức có cạnh 33,8m + 38m + 69,8m + 59,9m

- Hướng bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Thái, ông Trịnh Văn Sung có cạnh 28,6m + 164,9m + 7,9m

Diện tích 4.681,5 m^2 do anh Nguyễn Văn L và chị Dương Thị A đang canh tác. Đất tọa lạc tại ấp Long Đức, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

3.3. Thửa số 495, tờ bản đồ số 9

- Hướng đông giáp đất ông Trịnh Phương B có cạnh 25,1m
- Hướng tây giáp đất ông Trịnh Phương B có cạnh 23,3m
- Hướng nam giáp đất ông Nguyễn Văn Tường, ông Võ Văn Mung, ông Trần Văn Đó, ông Phạm Văn Hết có cạnh 11m + 65m + 40,4m + 8m
- Hướng bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Thái có cạnh 15,7m + 107,2m

Diện tích 2.929,6 m^2 do anh Nguyễn Văn L và chị Dương Thị A đang canh tác. Đất tọa lạc tại ấp Long Đức, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

3.4. Thửa số 452, tờ bản đồ số 9

- Hướng đông giáp đất ông Đặng có cạnh 28,93m + 10,57m
- Hướng tây giáp Kênh 2000 có cạnh 24,07m + 19,33m
- Hướng nam giáp đất ông Nguyễn Văn Thái có cạnh 8,4m + 5,4m + 86m
- Hướng bắc giáp đất ông Trịnh Văn Đặng có cạnh 11,5m + 44,8m

Diện tích 3.030,3 m^2 do anh Nguyễn B, chị Trương Thị L đang canh tác. Đất tọa lạc tại ấp Long Đức, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

4/ Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông B, bà H với anh L, chị A lập ngày 30/3/2016 vô hiệu. Buộc anh L, chị A trong thời hạn 05 tháng có nghĩa vụ thu hoạch lúa và giao trả cho ông B, bà H phần đất trồng lúa có diện tích 4.681,5 m^2 thuộc thửa số 499, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu, có kích thước, định vị như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Huỳnh Văn Chương có cạnh 21,2m
- Hướng tây giáp đất ông Trịnh Phương B có cạnh 25,1m
- Hướng nam giáp đất ông Phạm Văn Hết, bà Trương Thị Liên, ông Trần Văn Đó, ông Trịnh Hoàng Đức có cạnh 33,8m + 38m + 69,8m + 59,9m
- Hướng bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Thái, ông Trịnh Văn Sung có cạnh 28,6m + 164,9m + 7,9m

và phần đất trồng lúa diện tích 2.929,6 m^2 thuộc thửa số 495, tờ bản đồ số 9; đất tọa lạc tại ấp Long Đức, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu, có kích thước, định vị như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Trịnh Phương B có cạnh 25,1m
- Hướng tây giáp đất ông Trịnh Phương B có cạnh 23,3m
- Hướng nam giáp đất ông Nguyễn Văn Tường, ông Võ Văn Mung, ông Trần Văn Đó, ông Phạm Văn Hết có cạnh 11m + 65m + 40,4m + 8m
- Hướng bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Thái có cạnh 15,7m + 107,2m

Đối với số tiền cố đất 100.000.000đ, anh L, chị A không yêu cầu Tòa án giải quyết do đó không đặt ra xem xét, giải quyết. Anh L, chị A có quyền khởi kiện ông B, bà H trả số tiền 100.000.000đ trong một vụ kiện độc lập khác.

5/ Tuyên bố giao dịch thuê quyền sử dụng đất giữa ông B, bà H với anh B, chị L vô hiệu. Buộc anh Bé N, chị L trong thời hạn 05 tháng thu hoạch lúa để giao trả

phần đất trồng lúa có diện tích 3.030,3 m^2, thuộc thửa số 452, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu, có kích thước và định vị như sau:

- Hướng đông giáp đất ông Đặng có cạnh 28,93m + 10,57m
- Hướng tây giáp Kênh 2000 có cạnh 24,07m + 19,33m
- Hướng nam giáp đất ông Nguyễn Văn Thái có cạnh 8,4m + 5,4m + 86m
- Hướng bắc giáp đất ông Trịnh Văn Đặng có cạnh 11,5m + 44,8m

Về hậu quả giao dịch vô hiệu các đương sự có quyền khởi kiện trong một vụ kiện độc lập khác.

6/ Về chi phí xem xét, thẩm định tại chổ và thanh lý hợp đồng đo đạc đã chi hết số tiền 11.614.040đ, buộc ông B, bà H chịu. Ngân hàng không phải chịu các chi phí nêu trên; Ngân hàng đã dự nộp tạm ứng số tiền 12.000.000đ được chuyển thu chi phí xem xét, thẩm định tại chổ và thanh lý hợp đồng đo đạc, hoàn lại cho Ngân hàng số tiền 385.960đ. Buộc ông B, bà H nộp 11.614.040đ hoàn trả cho Ngân hàng.

7/ Về án phí dân sự giá ngạch: Ông B, bà H phải có nghĩa vụ nộp 17.476.000đ đối với nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, nộp 300.000đ án phí đối với hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với anh L, chị A vô hiệu; nộp 300.000đ án phí đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với anh B, chị L vô hiệu, tổng cộng ông B, bà H phải nộp án phí số tiền 18.076.000đ. Hoàn lại cho Ngân hàng số tiền đã nộp tạm ứng án phí 7.298.000đ tại lai thu số 0009430 ngày 16/6/2020. Các đương sự nộp, hoàn lại án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

Trường hợp bản án này 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, 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 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.

8/ Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:
-TAND tỉnh Bạc Liêu;
-VKSND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Tạ Văn Cung