

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN L
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 35/2024/DS-ST
Ngày: 23/5/2024
“V/v Tranh chấp hợp đồng
vay, Hợp đồng thế chấp,
Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN L, TỈNH ĐỒNG THÁP

- Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quan N.

Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Minh T.
- Bà Lê Nguyễn Huỳnh A.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Huỳnh Khánh T1 là thư ký Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Duy - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 159/2022/TLST-DS ngày 05/5/2022, về việc “Tranh chấp dân sự về hợp đồng vay, Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 104A/2024/QĐST-DS ngày 09/5/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần C; Địa chỉ: Số A, đường T, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Dư Minh T2. Chức vụ: Phó phòng tổng hợp Ngân hàng Thương mại Cổ phần C - Chi nhánh Đ1 là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C (Văn bản ủy quyền ngày 20/9/2021). (Có mặt)

- Bị đơn:

- Ông Lê Văn Anh D, sinh năm 1969; (Có đơn xin xét xử vắng mặt)
 - Bà Nguyễn Thị Bé B, sinh năm 1965; (Có đơn xin xét xử vắng mặt)
- Cùng địa chỉ: Số C, ấp V, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số C, ấp V, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn K: Anh Nguyễn Văn T3, sinh năm 1984; Địa chỉ: Khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn K (Văn bản ủy quyền 01/3/2023). (Có mặt)

2. Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số G, ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp; (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

3. Bà Lương Thị O, sinh năm 1942; (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

4. Chị Lê Ngọc T4, sinh năm 2002; (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số C, ấp V, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

5. Bà Nguyễn Thị Bé B1, sinh năm 1964; (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

6. Anh Nguyễn Phước A1, sinh năm 1987; (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

7. Chị Nguyễn Thị Thúy O1, sinh năm 1992; (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

8. Chị Nguyễn Thị Ngọc Y, sinh năm 1989; (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

9. Chị Nguyễn Thị Ngọc T5, sinh năm 1991; (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

10. Nguyễn Trần Hoàng P, sinh năm 2004; (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số C, ấp V, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

11. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1966; (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

12. Bà Võ Thị P1, sinh năm 1968; (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

13. Anh Nguyễn Vũ L, sinh năm 1991; (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

14. Chị Lê Thị Kim V, sinh năm 1993; (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số G, ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

15. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp. (Vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò: Ông Lê Hồng Đ. Chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò là người đại diện theo pháp luật. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Dư Minh T2 đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C trình bày:

Vào ngày 25/12/2020 Ngân hàng Thương mại Cổ phần C - Chi nhánh Đ1 và bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D có ký kết hợp đồng vay hạn mức số 20.086.166/LV/2020-HĐCVHM/NHCT720 để bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D vay số tiền là 1.500.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 7.5%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, mục đích vay để mua lúa gạo. Thời hạn vay là đến ngày 25/12/2021.

Theo hợp đồng vay vốn, để đảm bảo nợ vay bà B và ông D thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20.086.166/LV1/2020/HĐBĐ/NHCT720, ngày 25/12/2020 và theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20.086.166/LV3/2020/HĐBĐ/NHCT720, ngày 25/12/2020 như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH07222, số bìa BX 489164 cùng tài sản gắn liền trên đất, thuộc thửa đất số 225, tờ bản đồ số 121, do ông Lê Văn Q, bà Trần Thị T6 đứng tên quyền sử dụng, đã được biến động cho bà Nguyễn Thị Bé B vào ngày 29/01/2016, đất tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH07222, số bìa BX 489164 cùng tài sản gắn liền trên đất, thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 121, do Nguyễn Thị Bé B đứng tên quyền sử dụng, đất tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 06557, số bìa BS 711368 cùng tài sản gắn liền trên đất, thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 121, do bà Nguyễn Thị Bé B đứng tên quyền sử dụng, đất tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 08456, số bìa CD 366133 cùng tài sản gắn liền trên đất, thuộc thửa đất số 220, tờ bản đồ số 121, do bà Nguyễn Thị Bé B đứng tên quyền sử dụng, đất tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 03293, số bìa BE 171669 cùng tài sản gắn liền trên đất, thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 123, do hộ ông Nguyễn Văn M đứng tên quyền sử dụng, đã được biến động cho bà Nguyễn Thị Bé B ngày 20/7/2017, đất tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 01158, số bìa BC 555386 cùng tài sản gắn liền trên đất, thuộc thửa đất số 140, tờ bản đồ số 5, do ông Nguyễn Văn M, bà Lương Thị O đứng tên quyền sử dụng, đã được biến động cho bà Nguyễn Thị Bé B vào ngày 06/9/2017, đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 07448, số bìa CP 745114 cùng tài sản gắn liền trên đất, thuộc thửa đất số 115, tờ bản đồ số 9, do bà Nguyễn Thị Bé B đứng tên quyền sử dụng, đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Trong quá trình vay bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D không thực hiện đúng và đầy đủ điều khoản ghi trong hợp đồng vay hạn mức số 20.086.166/LV-HĐCVHM/NHCT720 được ký kết ngày 25/12/2020 giữa Ngân hàng với bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D. Tính đến ngày 17/4/2024 bà B, ông D còn nợ Ngân hàng số tiền 1.942.859.438 đồng (Trong đó bao gồm nợ gốc là 1.500.000.000 đồng và lãi trong hạn, quá hạn là 442.859.438 đồng). Qua nhiều lần làm việc, nhắc nhở nhưng Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D vẫn không có thiện chí trả nợ.

Đối với tài sản thế chấp gồm: Thửa đất số 29, tờ bản đồ số 123; Thửa đất số 263, tờ bản đồ số 121; Thửa đất số 196, tờ bản đồ 121; Thửa đất số 225, tờ bản đồ số 121; Thửa đất số 220, tờ bản đồ số 121 Chi Cục thi hành án dân sự huyện L đã ra Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 07/QĐ-CCTHADS, ngày 12/01/2022 để thi hành cho các Quyết định số 24, 25, 26, 27/2021/QĐCNHGT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

Nay Ngân hàng Thương mại Cổ phần C yêu cầu bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D có nghĩa vụ hoàn trả số tiền vốn và lãi tạm tính đến ngày 17/4/2024 là 1.942.859.438 đồng (Trong đó bao gồm nợ gốc là 1.500.000.000 đồng và lãi trong hạn, quá hạn là 442.859.438 đồng)

Về vốn vay còn nợ lại là 1.500.000.000 đồng yêu cầu tiếp tục tính lãi theo mức lãi suất mà hợp đồng vay hạn mức số 20.086.166/LV/2020-HĐCVHM/NHCT720 được ký kết ngày 25/12/2020 giữa Ngân hàng với bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D quy định. Thời gian tính lãi kể từ ngày 18/4/2024 cho đến khi bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D hoàn trả xong vốn vay cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không đầy đủ theo hợp đồng vay hạn mức số 20.086.166/LV-HĐCVHM/NHCT720 được ký kết ngày 25/12/2020 quy định thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần C được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20.086.166/LV1/2020/HĐBĐ/NHCT720, ngày 25/12/2020 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20.086.166/LV3/2020/HĐBĐ/NHCT720, ngày 25/12/2020. Nếu phát mãi các tài sản nêu trên mà vẫn chưa đủ nợ gốc và lãi phát sinh theo hợp đồng vay hạn mức số 20.086.166/LV-HĐCVHM/NHCT720 được ký kết ngày 25/12/2020 thì bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D tiếp tục có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C đến khi tất toán nợ vay. Sau khi bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần C sẽ hoàn trả lại tài sản thế chấp cho bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D theo quy định.

- Tại tờ tường trình ngày 10/6/2022 ông Lê Văn Anh D, bà Nguyễn Thị Bé B cùng trình bày: Hiện ông D, bà B có đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất gồm: Thửa đất số 220, tờ bản đồ số 121, diện tích 2.024,8m² (đất chuyên trồng lúa nước), do UBND huyện L cấp ngày 15/8/2016, cấp cho bà Nguyễn Thị Bé B, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp; Thửa đất số 225, tờ bản đồ số 121, diện tích 4.292m² (đất chuyên trồng lúa nước), cấp cho bà Nguyễn Thị Bé B, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp; Thửa đất số 29, tờ bản đồ số 123, diện tích 304,8m² (300m² đất ở tại nông thôn và 4,8m² đất trồng cây lâu năm), cấp cho bà Nguyễn Thị Bé B, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp; Thửa đất số 263, tờ bản đồ số 121, diện tích 300m² (đất ở tại nông thôn), do UBND huyện L cấp ngày 10/01/2014, cấp cho bà Nguyễn Thị Bé B, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp; Thửa đất số 196, tờ bản đồ số 121, diện tích 3.383m² (đất chuyên trồng lúa nước), do UBND huyện L cấp ngày 10/01/2014, cấp cho bà Nguyễn Thị Bé B, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp; Thửa đất số 140, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.265m² (đất chuyên trồng lúa nước), cấp cho bà Nguyễn Thị Bé B, đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp; Thửa đất số 115, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.307,7m² (đất trồng cây lâu năm), do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 06/11/2018, cấp cho bà Nguyễn Thị Bé B, đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Trong quá trình sử dụng, vào năm 2016 ông D, bà B có cho ông Nguyễn Văn K thuê 04 thửa đất, gồm các thửa đất số 225, thửa 220, thửa 263 và thửa 196, cùng tờ bản đồ số 121, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, thời hạn cho thuê là 10 năm, giá thuê 3.000.000 đồng/công/01 năm, ông D, bà B đã nhận đủ số tiền thuê của ông K là 308.000.000 đồng

Đồng thời các thửa đất nói trên ông D, bà B đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP C để vay số tiền 1.500.000.000 đồng đến nay chưa trả.

Nay ông D, bà B đồng ý trả tiền vay cho Ngân hàng TMCP C tiền vốn gốc và tiền lãi theo yêu cầu của Ngân hàng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng cho vay hạn mức.

Yêu cầu tiếp tục cho ông K thuê các thửa đất trên đến khi hết hạn hợp đồng thuê, không đồng ý hủy hợp đồng thuê đất theo như yêu cầu của Ngân hàng (không yêu cầu tuyên hợp đồng thuê đất giữa ông D, bà B với ông K là vô hiệu) và cũng không tranh chấp hợp đồng thuê đất với ông K.

- Tại Công văn số 32A, ngày 18/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện trình bày: Thi hành án Huyện có thi hành Các bản án, quyết định đang thi hành án đối với bị đơn trong vụ kiện:

- Quyết định số: 26/2021/QĐCNHGT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2021, Quyết định số: 24/2021/QĐCNHGT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2021, Quyết định số: 25/2021/QĐCNHGT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2021, Quyết định số: 06/2022/QĐCNHGT-DS ngày 27 tháng 01 năm 2022, Quyết định số: 27/2021/QĐCNHGT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2021, Quyết định số: 37/2022/QĐCNHGT-DS ngày 26 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp đối với người phải thi hành án là bà Nguyễn Thị Bé B - sinh năm 1965 và ông Lê Văn Anh D - sinh năm 1969, cùng địa chỉ: Số C, ấp V, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp

* Tổng số tiền phải thi hành là 6.640.000.000 đồng (Sáu tỷ, sáu trăm, bốn mươi nghìn đồng) và tiền lãi suất chậm thi hành án.

Quá trình tổ chức thi hành án:

Kết quả xác minh tài sản:

- Ngày 22 tháng 12 năm 2021 Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Đ1 có Công văn trả lời số: 924/CNĐ-TH với nội dung là vốn vay là 1.500.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 22/12/2021 là 44.870.035 đồng. Khoản vay của bà Bé B và ông D không thuộc nợ xấu và Ngân hàng đang hoàn thiện hồ sơ khởi kiện xử lý tài sản thế chấp, nếu còn thừa tiền hoặc khách hàng trả nợ xong thì Ngân hàng sẽ thông báo cho Chi cục biết. Các thửa đất thế chấp gồm:

+ Thửa số 263, tờ bản đồ số 121, diện tích 300m², mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn được Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Nguyễn Thị Bé B vào ngày 10/01/2014. Đất tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

+ Thửa số 196, tờ bản đồ số 121, diện tích 3383,0m², mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước được Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Nguyễn Thị Bé B vào ngày 10/01/2014. Đất tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

+ Thửa số 225, tờ bản đồ số 121, diện tích 4292,0m², mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước được Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho hộ ông Lê Văn Q và Trần Thị T6 vào ngày 15/01/2015 đã chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Bé B vào ngày 29/01/2016. Đất tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

+ Thửa số 220, tờ bản đồ số 121, diện tích 2024,8m², mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước được Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Nguyễn Thị Bé B vào ngày 15/8/2016. Đất tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

+ Thửa số 225, tờ bản đồ số 121, diện tích 4292,0m², mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước được Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho hộ ông Lê Văn Q và Trần Thị T6 vào ngày 15/01/2015 đã chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Bé B vào ngày 29/01/2016. Đất tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

+ Thửa số 140, tờ bản đồ số 5, diện tích 1265,0m², mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước được Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho hộ ông Nguyễn Văn M và bà Lương Thị O vào ngày 26/10/2010 để thừa kế cho bà Nguyễn Thị Bé B vào ngày 06/9/2017. Đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

+ Thửa số 115, tờ bản đồ số 9, diện tích 1307,7m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Nguyễn Thị Bé B vào ngày 06/11/2018. Đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Qua làm việc bà Nguyễn Thị Bé B và ông Lê Văn Anh D đồng ý giao tài sản kê biên, xử lý để thi hành các Bản án và trả nợ cho Ngân hàng.

- Ngày 12 tháng 01 năm 2022 Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò ra Quyết định số: 07/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cụ thể các thửa đất sau:

+ Thửa số 29, tờ bản đồ số 123, diện tích 304,8m², mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn: 300m², đất trồng cây lâu năm: 4,80m² được Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho hộ ông Nguyễn Văn M vào ngày 17/6/2011 và thay đổi thừa kế cho bà Nguyễn Thị Bé B vào ngày 20/7/2017. Đất tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Trên đất có căn nhà cây, gỗ tạp, lợp tole, nền gạch.

+ Thửa số 263, tờ bản đồ số 121, diện tích 300m², mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn được Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Nguyễn Thị Bé B vào ngày 10/01/2014. Đất tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

+ Thửa số 196, tờ bản đồ số 121, diện tích 3383,0m², mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước được Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Nguyễn Thị Bé B vào ngày 10/01/2014. Đất tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

+ Thửa số 225, tờ bản đồ số 121, diện tích 4292,0m², mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước được Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho hộ ông Lê Văn Q và Trần Thị T6 vào ngày 15/01/2015 đã chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Bé B vào ngày 29/01/2016. Đất tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

+ Thửa số 220, tờ bản đồ số 121, diện tích 2024,8m², mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước được Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Nguyễn Thị Bé B vào ngày 15/8/2016. Đất tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Chi cục Thi hành án chưa thực hiện việc kê biên, xử lý tài sản.

- Ngày 18 tháng 01 năm 2022 Ủy ban nhân dân huyện L có trả lời Công văn số: 05/UBND-NC v/v xác nhận thông tin tài sản thi hành án đối với Nguyễn Thị Bé B, ngụ xã V các thửa đất cấp cho cá nhân bà Nguyễn Thị Bé B đứng tên, không bị hạn chế quyền sử dụng đất.

- Ngày 07 tháng 7 năm 2022, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lập Vò xác minh giá trị quyền sử dụng đất chỉ đủ đảm bảo trả nợ cho Ngân hàng.

- Căn cứ kết quả xác minh, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lập Vò thông báo tạm dừng cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất

- Ngày 08 tháng 7 năm 2022 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lập Vò ra Quyết định số: 66/QĐ-CCTHADS về việc chưa có điều kiện thi hành án.

Đối với diện tích các thửa đất nêu trên Chi cục Thi hành án đã dừng kê biên và sẽ tiếp tục xử lý khi có kết quả giải quyết của Tòa án.

- Anh Nguyễn Văn Trung đại d theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn K trình bày: Vào năm 2016 ông K có thuê của bà Bé B, ông D 04 thửa đất, gồm các thửa đất số 225, thửa 220, thửa 263 và thửa 196, cùng tờ bản đồ số 121, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, thời hạn cho thuê là 10 năm, giá thuê 3.000.000 đồng/công/01 năm, ông K đã giao đủ số tiền thuê đất là 308.000.000 đồng cho bà B và ông D. Việc thuê đất giữa ông K với bà Bé B, ông D có làm hợp đồng thuê đất ngày 19/9/2016. Mục đích ông K thuê thửa 225, 220 sử dụng cho việc trồng quýt, 02 thửa đất này hiện hộ ông K đang sử dụng trồng 800 cây quýt (Được 8 năm tuổi, đang cho trái) còn thửa 263 và thửa 196 hiện hộ ông K đang sử dụng trồng lúa.

Nay ông K yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất đối với thửa đất số 225, thửa 220, thửa 263 và thửa 196, cùng tờ bản đồ số 121 giữa ông Nguyễn Văn K với bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D đến khi hết hạn hợp đồng thuê theo thỏa thuận, không yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất giữa 02 bên (không yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê đất giữa ông Nguyễn Văn K với bà Bé B, ông D là vô hiệu). Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, hủy hợp đồng thuê đất giữa bà B, ông D với ông K và buộc ông K giao trả lại đất cho bà B, ông D để đảm bảo thi hành án cho Ngân hàng thì ông K cũng không yêu cầu bà Bé B, ông D trả lại tiền thuê đất và giá trị cây trồng trên đất thuê, khi cần thiết thì ông K sẽ khởi kiện ông D, bà B bằng vụ kiện khác, không yêu cầu xem xét trong vụ án này. Đồng thời ông K có nhu cầu, khi cơ quan thi hành án có kê biên cưỡng chế để thi hành án đối với các thửa đất ông K thuê để trả nợ Ngân hàng thì ông K yêu cầu được ưu tiên nhận chuyển nhượng lại các thửa đất này.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/01/2024 ông Nguyễn Văn S trình bày: Ông là em ruột của của bà Nguyễn Thị Bé B, hiện ông đang quản lý và sử dụng diện tích theo đo đạc của Tòa án huyện L, tỉnh Đồng Tháp diện tích 1.265m² thuộc thửa đất số 140, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Nguồn gốc thửa đất 140 nói trên là của cha, mẹ ông S tên Nguyễn Văn M (Chết khoảng năm 2018) và mẹ tên Lương Thị O.

Sau khi cụ M1 chết thì các hàng thừa kế làm thủ tục thừa kế cho ông S đứng tên thừa đất số 144, tờ bản đồ số 5, cho bà B đứng tên thừa đất số 140, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Tuy nhiên sau khi làm thủ tục thừa kế và đứng tên giấy đất thì ông S và bà B có sự nhầm lẫn với nhau là ông S sử dụng thửa đất số 140 của bà B để trồng lúa, còn bà B thì sử dụng thửa đất số 144 của ông S, nay ông S phát hiện sự nhầm lẫn trên, do đó ông S và bà B đã thỏa thuận và đồng ý giao trả đất lại cho nhau cho đúng phần đất mình đứng tên.

Nay bà B đã thế chấp thửa đất số 140 để vay tiền Ngân hàng và Ngân hàng đã khởi kiện bà B, ông S đồng ý trả thửa đất số 140 lại cho bà B để đảm bảo cho việc trả nợ Ngân hàng của bà B.

- Ý kiến của Kiểm sát viên:

+ Từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định pháp luật.

+ Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C đối với bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D phải hoàn trả cho Ngân hàng thương mại Cổ phần C vốn gốc là 1.500.000.000 đồng và lãi tạm tính đến ngày ngày 17/4/2024 là 442.859.438 đồng.

3. Công nhận hợp đồng thế chấp số 20.086.166/LV1/2020/HĐBĐ/NHCT720, ngày 25/12/2020 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20.086.166/LV3/2020/HĐBĐ/NHCT720, ngày 25/12/2020 giữa bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D với Ngân hàng Thương mại Cổ phần C là có hiệu lực.

Trường hợp sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D không thực hiện trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C, Cơ quan thi hành án dân sự huyện L có quyền thanh lý tài sản thế chấp trong hợp đồng thế chấp số 20.086.166/LV1/2020/HĐBĐ/NHCT720, ngày 25/12/2020 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20.086.166/LV3/2020/HĐBĐ/NHCT720, ngày 25/12/2020 giữa bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D với Ngân hàng Thương mại Cổ phần C nói trên để thi hành án thu hồi nợ cho hợp đồng vay hạn mức số 20.086.166/LV/2020-HĐCVHM/NHCT720, ngày 25/12/2020 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần C với bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D.

Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D với ông Nguyễn Văn K theo tờ Hợp đồng thuê đất ngày 19/9/2016 là vô hiệu.

Buộc hộ ông Nguyễn Văn K gồm ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Bé B1, anh Nguyễn Phước A1, chị Nguyễn Thị Thúy O1, chị Nguyễn Thị Ngọc Y, chị Nguyễn Thị Ngọc T5 và anh Nguyễn Hoàng P trả lại cho bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D diện tích 6.316,8m² được thể hiện ở các mốc M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16 về M8, loại đất lúa thuộc thửa đất số 225 và thửa đất số 220 cùng tờ bản đồ số 121, đất tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, do bà Nguyễn Thị Bé B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích 3.683,1m² được thể hiện ở các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7 về M1, loại đất lúa và đất ở nông thôn thuộc thửa đất số 263 và thửa

đất số 196 cùng tờ bản đồ số 121, đất tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, do bà Nguyễn Thị Bé B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: N2 khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay, hợp đồng thế chấp và yêu cầu tuyên bố hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D với ông Nguyễn Văn K là vô hiệu. Do đó, xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng vay, Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, quy định tại Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự. Do bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D cư trú tại huyện L nên Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò thụ lý, giải quyết vụ án trên là đúng quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D, ông Nguyễn Văn S, bà Võ Thị P1, anh Nguyễn Vũ L, chị Lê Thị Kim V, Lương Thị O, Lê Ngọc T7, Nguyễn Thị Bé B1, Nguyễn Phước A1, Nguyễn Thị Thúy O1, Nguyễn Thị Ngọc Y, Nguyễn Thị Ngọc T5, Nguyễn Trần Hoàng P, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp vắng mặt có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng đối với Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D, ông Nguyễn Văn S, bà Võ Thị P1, anh Nguyễn Vũ L, chị Lê Thị Kim V, Lương Thị O, Lê Ngọc T7, Nguyễn Thị Bé B1, Nguyễn Phước A1, Nguyễn Thị Thúy O1, Nguyễn Thị Ngọc Y, Nguyễn Thị Ngọc T5, Nguyễn Trần Hoàng P, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D hoàn trả cho Ngân hàng TMCP C vốn vay là 1.500.000.000 đồng và lãi tạm tính từ ngày 26/7/2021 đến ngày 17/4/2024 là 442.859.438 đồng. Tổng cộng vốn và lãi là 1.942.859.438 đồng (Một tỷ, chín trăm bốn mươi hai triệu, tám trăm năm năm mươi chín nghìn bốn trăm ba mươi tám đồng) và lãi phát sinh từ ngày 18/4/2024 đến khi bà B, ông D trả hết nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng vay hạn mức số 20.086.166/LV/2020-HĐCVHM/NHCT720 25/12/2020.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Vào ngày 25/12/2020 bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D có ký hợp đồng vay hạn mức số 20.086.166/LV/2020-HĐCVHM/NHCT720 với Ngân hàng TMCP C để vay số tiền 1.500.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 7,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 15% lãi suất trong hạn, mục đích vay là để mua lúa gạo. Thời hạn vay đến ngày 25/12/2021.

Qua các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp: Quá trình thực hiện hợp đồng bà B, ông D không thanh toán vốn và lãi cho Ngân hàng TMCP C. Ngân hàng TMCP C đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở yêu cầu bà B, ông D thanh toán nợ nhưng bà B, ông D vẫn không thực hiện.

Xét thấy, bà Nguyễn Thị Bé B, Lê Văn Anh D đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng. Tính đến ngày 17/4/2024 bà B, ông D còn nợ Ngân hàng TMCP C

vốn gốc là 1.500.000.000 đồng và lãi tạm tính từ ngày 26/7/2021 đến ngày 17/4/2024 là 442.859.438 đồng. Tổng cộng vốn và lãi là 1.942.859.438 đồng. Do đó, Ngân hàng TMCP C yêu cầu bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D hoàn trả vốn gốc là 1.500.000.000 đồng và lãi tạm tính từ ngày 26/7/2021 đến ngày 17/4/2024 là 442.859.438 đồng và lãi phát sinh từ ngày 18/4/2024 đến khi bà B, ông D trả hết nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng vay hạn mức số 20.086.166/LV/2020-HĐCVHM/NHCT720, ngày 25/12/2020. Nền Hội đồng xét xử cần áp dụng Điều 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi nợ gốc và lãi của Ngân hàng TMCP C đối với bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D là hoàn toàn phù hợp.

Lãi suất tiếp tục được tính kể từ ngày 18/4/2024 trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận trong hợp đồng vay hạn mức số 20.086.166/LV/2020-HĐCVHM/NHCT720, ngày 25/12/2020 đến khi bà B, ông D thanh toán xong.

[2.2] Đối với tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 20.086.166/LV1/2020/HĐBĐ/NHCT720, ngày 25/12/2020 và theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20.086.166/LV3/2020/HĐBĐ/NHCT720, ngày 25/12/2020. Hội đồng xét xử xét thấy:

Xét thấy hợp đồng thế chấp số 20.086.166/LV1/2020/HĐBĐ/NHCT720, ngày 25/12/2020 và theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20.086.166/LV3/2020/HĐBĐ/NHCT720 giữa Ngân hàng TMCP C với bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D được ký kết với người có thẩm quyền, đúng thủ tục và được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định. Nội dung và hình thức hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên có hiệu lực kể từ ngày đăng ký thế chấp.

Việc thế chấp tài sản nói trên để đảm bảo nợ vay giữa bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D với Ngân hàng TMCP C là hoàn toàn tự nguyện, đã được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật. Do đó sự thỏa thuận thế chấp trên là hợp pháp luật, phù hợp với quy định tại Điều 317, 320 Bộ luật dân sự năm 2015.

Do đó, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và Ngân hàng có đơn yêu cầu thi hành án mà bà B, ông D không thực hiện việc trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng TMCP C yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ và phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

[2.3] Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn K với bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D đối với thửa đất số 225, 220, 263 và thửa đất số 196 cùng tờ bản đồ số 121, đất tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Xét thấy: Việc bà B, ông D có cho ông Nguyễn Văn K thuê các thửa đất như: Thửa đất số 225, 220, 263 và thửa đất số 196 cùng tờ bản đồ số 121 là có thật, hiện hộ ông K đang quản lý sử dụng cụ thể như sau: Đối với thửa đất số 225 và thửa đất số 220 cùng tờ bản đồ số 121, do 02 thửa này trong quá trình sử dụng không thể hiện ranh chung nên Tòa án tiến hành đo đạc chung cả 02 thửa, diện tích theo đo đạc thực tế là 6.316,8m² được thể hiện ở các mốc M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16 về M8. Hiện trạng sử dụng của 02 thửa đất này hộ ông K đang trồng 800 cây quýt (08 năm tuổi).

Đối với thửa đất số 263 và thửa đất số 196 cùng tờ bản đồ số 121, do 02 thửa này trong quá trình sử dụng không thể hiện ranh chung nên Tòa án tiến hành đo đạc chung cả 02 thửa, diện tích theo đo đạc thực tế là 3.683,1m² được thể hiện ở các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7 về M1. Hiện hộ ông **K** đang sử dụng trồng lúa.

Tại khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai 2013 quy định: “Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng đất và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”.

Từ Điều luật dẫn giải trên cho thấy việc thuê đất giữa bà **B**, ông **D** với ông **K** là có thật. Tuy nhiên việc thuê đất này của các đương sự là không phù hợp pháp luật. Bởi vì, việc thuê đất của các đương sự không đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và đăng ký vào sổ địa chính. Từ việc các đương sự không đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và đăng ký vào sổ địa chính, nên khi bà **B**, ông **D** đăng ký thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền, thì cơ quan đăng ký đất đai không phát hiện đất đã cho thuê. Do đó, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà **B**, ông **D** với Ngân hàng là phù hợp pháp luật.

Nên Ngân hàng yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê đất giữa bà **B**, ông **D** với ông **K** đối với thửa đất số 225, 220, 263 và thửa đất số 196 cùng tờ bản đồ số 121, đất tọa lạc tại xã **V**, huyện **L**, tỉnh **Đồng Tháp** vô hiệu là có căn cứ được chấp nhận.

Đối với ông **Nguyễn Văn K** có trồng 800 cây **quýt** trên phần đất thuê. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông **K**, anh **Nguyễn Văn T3** không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với hợp đồng Thuê đất và không yêu cầu ông **D**, bà **B** bồi thường hợp đồng thuê đất và cũng không yêu cầu bà **B**, ông **D** trả lại giá trị cây trồng. Xét thấy yêu cầu này của ông **K** là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp pháp luật, nên Hội đồng xét xử không đặt vấn đề xem xét giải quyết.

[2.4] Đối với thửa đất số 140, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại **ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp**, hiện ông **Nguyễn Văn S** đang quản lý.

Trong quá trình tố tụng ông **S** trình bày nguồn gốc thửa đất 140 là của cha, mẹ ông **S** là cụ **Nguyễn Văn M** và cụ **Lương Thị O**.

Sau khi cụ **M1** chết thì các hàng thừa kế làm thủ tục thừa kế cho ông **S** đứng tên thửa đất số 144, tờ bản đồ số 5, cho bà **B** đứng tên thửa đất số 140, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại **xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp**. Tuy nhiên sau khi làm thủ tục thừa kế và đứng tên giấy đất thì ông **S** và bà **B** có sự nhầm lẫn với nhau là ông **S** sử dụng thửa đất số 140 của bà **B** để trồng lúa, còn bà **B** thì sử dụng thửa đất số 144 của ông **S**, nay ông **S** phát hiện sự nhầm lẫn trên, do đó ông **S** và bà **B** đã thỏa thuận và đồng ý giao trả đất lại cho nhau cho đúng phần đất mình đứng tên.

Nay ông **S** đồng ý trả thửa đất số 140 lại cho bà **B** để đảm bảo cho việc trả nợ Ngân hàng của bà **B**, ông **D**.

Xét sự tự nguyện này của ông **S** là phù hợp pháp luật, nên được chấp nhận.

[3] Xét đề nghị của kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và buộc bà B, ông D trả tiền vay cho Ngân hàng nên buộc Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D phải nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá: Bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D phải chịu 20.554.052 đồng, số tiền này Ngân hàng TMCP C đã tạm nộp chi xong, bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP C 20.554.052 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự

Căn cứ Điều 116, 117, 122, 131, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 325, 351 Bộ luật dân sự 2015; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; căn cứ khoản 1 Điều 167 của Luật đất đai 2013 Căn cứ Điều 3, Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C đối với bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D phải hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C vốn gốc là 1.500.000.000 đồng và lãi tạm tính đến ngày ngày 17/4/2024 là 442.859.438 đồng. Tổng cộng vốn và lãi là 1.942.859.438 đồng (Một tỷ, chín trăm bốn mươi hai triệu, tám trăm năm mươi bốn nghìn, bốn trăm ba mươi tám đồng).

Lãi suất tiếp tục được tính kể từ ngày 18/4/2024 trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận trong hợp đồng vay hạn mức số 20.086.166/LV/2020-HĐCVHM/NHCT720, ngày 25/12/2020 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần C với bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không đầy đủ theo hợp đồng vay hạn mức số 20.086.166/LV-HĐCVHM/NHCT720 được ký kết ngày 25/12/2020 quy định thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần C được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20.086.166/LV1/2020/HĐBĐ/NHCT720, ngày 25/12/2020 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20.086.166/LV3/2020/HĐBĐ/NHCT720, ngày 25/12/2020. Nếu phát mãi các tài sản nêu trên mà vẫn chưa đủ nợ gốc và lãi phát sinh theo hợp đồng vay hạn mức số 20.086.166/LV-HĐCVHM/NHCT720 được ký kết ngày 25/12/2020 thì bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần C đến khi tất toán nợ vay. Sau khi bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C thì Ngân hàng thương mại cổ phần C sẽ hoàn trả lại tài sản thế chấp cho bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D theo quy định.

3. Công nhận hợp đồng thế chấp số 20.086.166/LV1/2020/HĐBĐ/NHCT720, ngày 25/12/2020 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số

20.086.166/LV3/2020/HĐBĐ/NHCT720, ngày 25/12/2020 giữa bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D với Ngân hàng thương mại cổ phần C là có hiệu lực.

Trường hợp sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D không thực hiện trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần C, Cơ quan thi hành án dân sự huyện L có quyền thanh lý tài sản thế chấp trong hợp đồng thế chấp số 20.086.166/LV1/2020/HĐBĐ/NHCT720, ngày 25/12/2020 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20.086.166/LV3/2020/HĐBĐ/NHCT720, ngày 25/12/2020 giữa bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D với Ngân hàng thương mại cổ phần C nói trên để thi hành án thu hồi nợ cho hợp đồng vay hạn mức số 20.086.166/LV/2020-HĐCVHM/NHCT720, ngày 25/12/2020 được ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần C với bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C. Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D với ông Nguyễn Văn K theo tờ Hợp đồng thuê đất ngày 19/9/2016 là vô hiệu.

5. Buộc hộ ông Nguyễn Văn K gồm ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Bé B, anh Nguyễn Phước A1, chị Nguyễn Thị Thúy O1, chị Nguyễn Thị Ngọc Y, chị Nguyễn Thị Ngọc T5 và anh Nguyễn Hoàng P trả lại cho bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D diện tích 6.316,8m² được thể hiện ở các mốc M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16 về M8, loại đất lúa thuộc thửa đất số 225 và thửa đất số 220 cùng tờ bản đồ số 121, đất tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, do bà Nguyễn Thị Bé B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích 3.683,1m² được thể hiện ở các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7 về M1, loại đất lúa và đất ở nông thôn thuộc thửa đất số 263 và thửa đất số 196 cùng tờ bản đồ số 121, đất tọa lạc tại xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, do bà Nguyễn Thị Bé B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Có biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò và sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp số 242/SĐ.ĐĐ/CNVP.ĐKĐĐ huyện L, ngày 25/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L kèm theo).

6. Buộc hộ ông Nguyễn Văn S gồm ông Nguyễn Văn S, bà Võ Thị P1, anh Nguyễn Vũ L, chị Lê Thị Kim V trả lại cho bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D diện tích 1.265m² được thể hiện ở các mốc M1, M2, M3, M4 về M1, loại đất lúa thuộc thửa đất số 140, tờ bản đồ số 65, đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, do bà Nguyễn Thị Bé B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Có biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp và sơ đồ đo đạc đất tranh chấp số 70/SĐ.ĐĐ/CNVP.ĐKĐĐ huyện L, ngày 15/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L kèm theo).

7. Án phí: Buộc bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D nộp 70.586.000 đồng (Bảy chục triệu, năm trăm tám mươi sáu nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần C không phải chịu án phí sơ thẩm dân sự và được nhận lại 29.473.000 đồng tiền tạm ứng án dân sự sơ thẩm theo biên lai số 00008807 ngày 05/5/2022 và biên lai số 0007255, ngày 02/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lấp Vò.

8. Về chi phí đo đạc, định giá:

Bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D phải chịu 20.554.052 đồng, số tiền này Ngân hàng Thương mại Cổ phần C đã tạm nộp chi xong, bà Nguyễn Thị Bé B, ông Lê Văn Anh D có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP C 20.554.052 đồng.

9. Quyền kháng cáo: Án xử công khai các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay. Đối đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án này hoặc bản án này được tổng đạt theo quy định của pháp luật.

10. 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 thoả 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- THA huyện L;
- VKSND huyện L;
- TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

Lê Quan N