

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH LỢI
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 15/2021/DS-ST

Ngày: 25- 3 - 2021

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH LỢI, TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Trang Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đào Văn Vĩnh

2. Ông Phạm Văn Sáu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nhựt, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

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

Ngày 25 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 111/2019/TLST-DS ngày 18 tháng 6 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 116/2019/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại Cổ phần K.**

Địa chỉ trụ sở chính: Phường V, thành phố G, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Th, sinh năm 1982, chức vụ: Quyền trưởng Phòng Khách hàng cá nhân kiêm Quyền trưởng Phòng Khách hàng doanh nghiệp Chi nhánh Bạc Liêu Ngân hàng Thương mại Cổ phần K, (theo các văn bản ủy quyền số 929/UQ-NHKL ngày 29 tháng 5 năm 2019, số 1517/UQ-NHKL ngày 24 tháng 9 năm 2020, số 272/UQ-CNBL ngày 18 tháng 02 năm 2021), (có mặt).

2. Đồng bị đơn:

2.1 Ông S, sinh năm 1962 (có mặt)

2.2 Bà C, sinh năm 1960 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã Th, huyện L, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà C: Ông S, sinh năm 1962; địa chỉ: Ấp A, xã Th, huyện L, tỉnh Bạc Liêu, (theo văn bản ủy quyền ngày 02/3/2020).

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

3.1. Ông **T**, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp L, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bạc Liêu.

3.2. Chị **M**, sinh năm 1986 (vắng mặt)

3.3. Anh **Ng**, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Ấp L, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bạc Liêu.
Nơi ở hiện nay: Ấp A, xã Th, huyện L, tỉnh Bạc Liêu.

3.4. Anh **C**, sinh năm 1993 (vắng mặt)

3.5. Chị **Nh**, sinh năm 1993 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã Th, huyện L, tỉnh Bạc Liêu.

3.6. Bà **L**, sinh năm 1951 (vắng mặt)

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Ấp A, xã Th, huyện L, tỉnh Bạc Liêu.

Chỗ ở hiện nay: Ấp L, xã Th, huyện L, tỉnh Bạc Liêu.

3.7. Anh **S**, sinh năm 1989 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã Th, huyện L, tỉnh Bạc Liêu.

3.8. Bà **Ng**, sinh năm 1975 (vắng mặt)

3.9. Ông **Kh**, sinh năm 1972 (vắng mặt)

3.10. Anh **L**, sinh năm 1996 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã Th, huyện L, tỉnh Bạc Liêu.

3.11. Ông **H**, sinh năm 1969 (vắng mặt)

3.12. Bà **H** (Nguyễn Thị Thu H), sinh năm 1967

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã Th, huyện L, tỉnh Bạc Liêu.

3.13. Anh **B**, sinh năm 1993 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã Th, huyện L, tỉnh Bạc Liêu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 29 tháng 5 năm 2019 và lời khai tại Tòa án, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần K, ông Th trình bày:

Vào ngày 29 tháng 01 năm 2016, ông S và bà C có vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần K - Chi nhánh Bạc Liêu số tiền 290.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 2715/16/HĐTD/0200-4917, thời hạn vay 12 tháng từ ngày giải ngân là ngày 03/02/2016, mục đích bổ sung vốn mua lúa sản xuất nông nghiệp, lãi suất vay trong hạn là 10,98%/năm, lãi suất thay đổi 03 tháng một lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ, tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng biên độ 3,78%/năm và lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn; hình thức thanh toán là lãi trả 03 tháng/lần và gốc trả cuối kỳ.

Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng nêu trên, ông S và bà C đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất U 910053 cấp ngày 08/3/2002, diện tích 475,0m² đất ở và vườn tạp gồm thửa 82, thửa 122 cùng tờ bản đồ số 15 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 952713 cấp ngày 04/7/2003, diện tích 283,9m² đất thổ cư gồm các thửa 91 và 92 cùng tờ bản đồ 15; đất đều do hộ ông Nguyễn Thành Điểm đứng tên quyền sử dụng, đến ngày 25/11/2008 chuyển quyền sử dụng đất cho ông S, đất đều tọa lạc Ấp A, xã Th, huyện L, tỉnh Bạc Liêu.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 598974 cấp ngày 19/5/2008, diện tích 33m² đất ở thuộc thửa 333 tờ bản đồ số 15 tọa lạc Ấp A, xã Th, huyện L, tỉnh Bạc Liêu, do ông S đứng tên quyền sử dụng.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 290693 cấp ngày 19/4/2005, diện tích 405,22m² đất ở và trồng cây lâu năm thuộc thửa 14 tờ bản đồ số 37, tọa lạc ấp L (nay là ấp Gi), thị trấn B, huyện B, tỉnh Bạc Liêu, do hộ ông T đứng tên quyền sử dụng, đến ngày 11/4/2013 chuyển quyền cho ông S.

Quá trình thực hiện hợp đồng vay, ông S và bà C chưa thanh toán nợ gốc, tiền lãi đã thanh toán được 05 tháng với số tiền 13.355.950 đồng thì ngưng không thanh toán. Do ông S và bà C đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng yêu cầu ông S và bà C cùng có nghĩa vụ thanh toán nợ gốc là 290.000.000 đồng và lãi tạm tính đến ngày 25/3/2021 là 234.482.409 đồng; trong đó lãi trong hạn 19.016.750 đồng, lãi phạt chậm trả là 14.993.734 đồng, lãi quá hạn 200.471.925 đồng; và tiền lãi phát sinh từ ngày 26/3/2021 đến khi thanh toán xong nợ theo lãi suất hợp đồng tín dụng đã ký kết. Nếu không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa, Ngân hàng tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện về tiền lãi phạt chậm trả với số tiền là 14.993.734 đồng. Ngân hàng yêu cầu ông S và bà C cùng có nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 25/3/2021 là 509.488.675 đồng (trong đó, nợ gốc là 290.000.000 đồng, lãi trong hạn 19.016.750 đồng và lãi quá hạn 200.471.925 đồng); và tiền lãi phát sinh từ ngày 26/3/2021 đến khi thanh toán xong nợ theo lãi suất hợp đồng tín dụng đã ký kết. Nếu không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Đồng bị đơn ông S và bà C cùng trình bày: Ông S và bà C thống nhất với lời trình bày của Ngân hàng về thời gian vay, số tiền vay, lãi suất cho vay và tài sản thế chấp. Ông S và bà C đồng ý còn nợ tiền Ngân hàng số tiền gốc là 290.000.000 đồng và nợ lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Đối với tài sản thế chấp, ông S, bà C không đồng ý bán phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng, xin Ngân hàng cho trả dần nợ mỗi tháng 1.000.000 đồng tiền lãi và xin giảm tiền lãi. Đối với nợ gốc, khi nào ông S, bà C bán được nhà thì sẽ trả nợ gốc cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị M và anh Th cùng trình bày: Chị Mạnh là con ruột của ông S và bà C. Phần đất tại thửa 333 là của ông S cho vợ chồng anh Th và chị M mượn để cất nhà bán tạp hóa từ năm 2015 đến nay, khi mượn không có làm giấy tờ và không thỏa thuận thời hạn trả. Trường hợp phát mãi diện tích đất tại thửa 333, anh Th và chị M đồng ý tháo dỡ nhà để trả lại đất cho ông S, bà C. Đối với thửa đất số 14 ở huyện B, hiện có nhà do ông T sử dụng, phần đất này có nguồn gốc của ông bà ngoại là ông H và bà Đ cho ông T đứng tên. Sau đó, ông T cầm cố đất, do vợ chồng anh Th và chị M sống chung với ông T nên anh Th và chị M đã chuộc lại đất. Khoảng năm 2012, anh Th và chị M về nhà ông S sống đến nay. Do sợ ông T tiếp tục cầm cố quyền sử dụng đất nên chuyển quyền sử dụng đất cho ông S đứng tên vào năm 2013. Phần đất này là tài sản của anh Th và chị M, khi ông S thế chấp quyền sử dụng đất vay vốn Ngân hàng thì anh Th và chị M không biết nên không đồng ý bán phát mãi tài sản theo yêu cầu của Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T trình bày: Ông T là em của bà C. Căn nhà gắn liền với đất tại thửa 14 có nguồn gốc đất của cha mẹ là ông H và bà Đ. Do ông T sống chung với cha mẹ từ nhỏ nên được đứng tên quyền sử dụng đất. Đến năm 2013, ông T chuyển quyền sử dụng đất cho ông S để ông S vay tiền Ngân hàng. Nhưng do vợ chồng M đã chuộc lại đất nên nhà và đất là tài sản của vợ chồng M. Do nhà, đất sử dụng để thờ cúng ông bà nên ông T không đồng ý phát mãi đất theo yêu cầu của Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh C trình bày: Anh C là con của ông S và bà C. Vào năm 2017, anh C cùng vợ là chị Nh nhận chuyển nhượng đất của ông Th năm 2017 và cất nhà trên đất. Sau đó, vợ chồng anh C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất chuyển nhượng giáp với đất của ông S và có cất nhà trên một phần đất của ông S. Anh C không đồng ý tháo dỡ một phần tài sản là nhà gắn liền với đất để phát mãi theo yêu cầu của Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kh và bà Ng cùng trình bày: Bà Ng là em của ông S. Thửa đất số 91 hiện có nhà của vợ chồng ông Kh, Bà Ng sử dụng. Nguồn gốc đất của ông ngoại Bà Ng là cụ Nguyễn Văn Th cho cha mẹ là ông Nguyễn Thành Đ và bà Nguyễn Thị H. Khoảng năm 1995, Bà Ng kết hôn với ông Kh và đã khai phá một phần đất vườn của cha mẹ để cất nhà ở bằng cây gỗ địa phương, đến năm 2016 thì cất nhà kiên cố như hiện nay. Quá trình sử dụng đất, ông Kh, Bà Ng biết ông S đứng tên quyền sử dụng đất có nhà của vợ chồng Bà Ng đang ở và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng, nhưng do anh em trong gia đình nên không tranh chấp. Căn nhà gắn liền với đất hiện ông Kh, Bà Ng cùng con là anh L đang sinh sống nên không đồng ý bán phát mãi nhà và đất theo yêu cầu của Ngân hàng.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L, ông H và bà H không đồng ý cung cấp lời khai cho Tòa án nên không có lời khai.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nh, anh S, anh L, anh B đã được Tòa án triệu tập nhưng không đến Tòa án trình bày ý kiến, Tòa án có đến

nhà để lấy lời khai nhưng không gặp chị Nh, anh S, anh L, anh B ở nhà nên không có lời trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Bạc Liêu trình bày việc tuân theo pháp luật của Tòa án: Từ khi thụ lý cho đến phiên tòa xét xử sơ thẩm, Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, đồng bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng được quy định tại Điều 70, 71, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng được quy định tại các Điều 70, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đối với ông S và bà C về tranh chấp hợp đồng tín dụng; Buộc ông S và bà C trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 25 tháng 3 năm 2021 là 509.488.675 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 26 tháng 3 năm 2021 đến khi thanh toán xong nợ; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đối với ông S và bà C về yêu cầu bán đấu giá tài sản, gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa 333, thửa 91, thửa 92, thửa 122, thửa 82 cùng bản đồ số 15 và thửa 14, tờ bản đồ số 37, trường hợp ông S và bà C không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đầy đủ nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần K có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi bán phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng; dành quyền ưu tiên cho ông T, chị M, anh Ng, anh C, chị Nh, bà L, anh S, bà Ng, ông Kh, anh L, bà Nguyễn Thị Thu H, ông H, anh B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hiện đang sử dụng nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất; Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K về việc yêu cầu ông S và bà C thanh toán tiền phạt chậm trả lãi số tiền 14.993.734 đồng, đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đối với ông S và bà C về yêu cầu thanh toán tiền phạt chậm trả lãi số tiền 14.993.734 đồng.

Về án phí dân sự có giá ngạch và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản, ông S và bà C phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền xét xử: Ngân hàng Thương mại Cổ phần K khởi kiện ông S và bà C yêu cầu thanh toán nợ vay theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Ông S và bà C trú tại Ấp A, xã Th, huyện L, tỉnh Bạc Liêu nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông T, chị M, anh Th, anh C, chị Nh, bà L, anh S, bà Ng, ông Kh, anh L, bà H, ông H, anh B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông T, chị M, anh Th, anh C, chị

Nh, bà L, anh S, Bà Ng, ông Kh, anh L, bà H, ông H, anh B theo quy định khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đối với ông S bà C về yêu cầu thanh toán nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng; nhận thấy ông S bà C thừa nhận đã vay vốn Ngân hàng Thương mại Cổ phần K - Chi nhánh Bạc Liêu số tiền 290.000.000 đồng, nhưng chưa thanh toán số tiền gốc là 290.000.000 đồng và tiền lãi theo hợp đồng tín dụng. Ông S bà C đồng ý thanh toán nợ theo yêu cầu của Ngân hàng. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K, buộc ông S bà C phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K số tiền gốc 290.000.000 đồng và lãi tính đến ngày 25/3/2021 là 219.488.675 đồng, trong đó lãi trong hạn là 19.016.750 đồng và lãi quá hạn là 200.471.925 đồng, tổng cộng gốc và lãi là 509.488.675 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 26/3/2021 đến khi thanh toán xong nợ, theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

[4] Xét yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của Ngân hàng; Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản và trích đo địa chính thửa đất, các phần đất thế chấp bao gồm:

[4.1] Diện tích 33m² tại thửa 333 tờ bản đồ số 15, tọa lạc ấp A, xã Th, huyện L, tỉnh Bạc Liêu có vị trí như sau:

Hướng Đông giáp đất của bà H số đo 4,7m;

Hướng Tây giáp lộ bê tông số đo 4,7m;

Hướng Nam giáp lộ bê tông số đo 7,0m;

Hướng Bắc giáp đất của bà H và bà Ph số đo 7,2m.

Hiện trạng trên đất gồm: 01 căn nhà chiều ngang 07m, chiều dài 04m (so với mặt lộ bê tông hướng Nam), có kết cấu cột gỗ dầm, đòn tay gỗ dầm, đỡ máy gỗ dầm, vách thiếc, mái thiếc + fibrociment, nền xi măng do vợ chồng anh Th và chị M sử dụng; 01 phần sân nước chiều ngang 2,6m và chiều dài 0,7m (so với mặt lộ bê tông hướng Nam), do vợ chồng bà H, ông H sử dụng.

[4.2] Diện tích 101,2m² tại thửa 91 tờ bản đồ số 15, tọa lạc ấp A, xã Th, huyện L, tỉnh Bạc Liêu có vị trí như sau:

Hướng Đông giáp thửa 92 do ông Nguyễn Thành S sử dụng và phần đất không thế chấp bà Ng sử dụng số đo 1,72m và 5,28m;

Hướng Tây giáp đường bê tông số đo 6,50m;

Hướng Nam giáp phần đất không thế chấp do bà L sử dụng, phần đất không thế chấp do ông Nguyễn Thành S sử dụng số đo 14,48m và 0,52m;

Hướng Bắc giáp với đất của ông M số đo 15,00m.

Hiện trạng trên đất gồm: Diện tích 64,1m² gắn liền căn nhà, có kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, vách tường xây, nền gạch men, mái tol xi măng, mái che trước nhà chính là cột bê tông, mái tol thiếc do bà Ng và ông Kh cùng anh L sử dụng; diện tích 36,2m² gắn liền nhà có kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, vách tường xây, nền gạch men, mái tol xi măng, mái che trước nhà chính là khung sườn

thép, mái thiếc do bà L cùng anh S sử dụng; diện tích $0,9m^2$ có một phần nhà của ông Nguyễn Thành S sử dụng.

[4.3] Diện tích $204,1m^2$ tại thửa 82 tờ bản đồ số 15, tọa lạc ấp A, xã Th, huyện L, tỉnh Bạc Liêu có vị trí như sau:

Hướng Đông giáp phần đất không thể chấp do ông Nguyễn Thành S sử dụng số đo 29,00m;

Hướng Tây giáp đất ông Ph, ông Ng, bà Lâm Thị H số đo 27,50m;

Hướng Nam giáp phần đất không thể chấp do anh C sử dụng số đo 8,95m;

Hướng Bắc giáp kênh thủy lợi số đo 5,50m.

Hiện trạng trên đất có 01 phần căn nhà gắn liền diện tích đất $17,98m^2$ do anh C, chị Nh sử dụng, căn nhà có kết cấu vách tường xây nền gạch men, mái thiếc; phần đất còn lại đất trống do ông S và bà C sử dụng.

[4.4] Diện tích $157,0m^2$ tại thửa 92 tờ bản đồ số 15, tọa lạc ấp A, xã Th, huyện L, tỉnh Bạc Liêu có vị trí như sau:

Hướng Đông giáp phần đất không thể chấp do ông Nguyễn Thành S sử dụng và đường bê tông số đo 10,00m và 5,00m;

Hướng Tây giáp đất ông M, đất không thể chấp do bà Ng sử dụng, thửa 91 do ông Nguyễn Thành S sử dụng, và một phần thửa 123 số đo 5,81m; 0,84m; 1,29m; 1,54m; 1,72m và 5,97m;

Hướng Nam giáp thửa 122 do ông Nguyễn Thành S sử dụng và một phần thửa 123 số đo 10,00m và 2,00m;

Hướng Bắc giáp đất không thể chấp do ông Nguyễn Thành S sử dụng số đo 8,34m.

[4.5] Diện tích $268,4m^2$ tại thửa 122 tờ bản đồ số 15, tọa lạc ấp A, xã Th, huyện L, tỉnh Bạc Liêu có vị trí như sau:

Hướng Đông giáp đường bê tông số đo 29,70m;

Hướng Tây giáp một phần thửa 123, đất của bà X và một phần thửa 123 do ông Nguyễn Thành S sử dụng số đo 1,19m; 0,42m; 3,72m; 0,90m; 3,78m; 21,71m;

Hướng Nam giáp đường bê tông số đo 8,00m;

Hướng Bắc giáp thửa 92 do ông Nguyễn Thành S sử dụng số đo 10,00m.

Hiện trạng trên thửa đất 92 và thửa đất 122 có tài sản gồm: 01 căn nhà chính, 01 căn nhà phụ sau nhà chính, 03 chuồng gà, nền sân xi măng, bàn thờ ông thiên, do ông S và bà C cùng các con anh B, chị M, anh Th quản lý, sử dụng. Căn nhà chính có kết cấu cột bê tông, vách tường xây + thiếc, nền gạch men, mái fibrociment; căn nhà phụ kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, vách tường xây, nền gạch men, mái fibrociment, trần la thông; 03 chuồng gà cột cây gỗ địa phương, vách thiếc, mái thiếc.

[4.6] Diện tích $313,05m^2$ thửa số 14 tờ bản đồ 37, tọa lạc ấp Gi, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí như sau:

Hướng Đông giáp đất thửa 75 số đo 1,35m; 8,60m; 1,4m;

Hướng Tây giáp lộ xi măng số đo 4,70m;

Hướng Nam giáp đất ông D số đo 12,12m và 28,88m;

Hướng Bắc giáp đất bà Ngô Thị C và đất bà Trần Thị Th và đất ông Nguyễn Thành S số đo 19,30m; 5,50m; 26,26m.

Hiện trạng trên đất có 01 căn nhà và một số cây ăn trái như dừa, me, ổi, chùm ruột, chuối và 01 ao do ông T quản lý, sử dụng. Căn nhà có chiều ngang 4m, chiều dài 13,50m, diện tích 54,0m² có kết cấu khung cột xi măng cột thép +cây gỗ địa phương, vách lá, mái lợp tol xi măng + tol lạnh, nền đất; hàng ba nền xi măng có chiều ngang 2m và chiều dài 4m.

[4.7] Hội đồng xét xử xét thấy; về hình thức, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2715/HĐTD ngày 29/01/2016 được chứng thực và có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Về nội dung, các thửa đất 333, thửa 91, thửa 92, thửa 122, thửa 82 cùng tờ bản đồ số 15 và thửa 14 tờ bản đồ 37 do ông Nguyễn Thành S đứng tên quyền sử dụng đất nên ông S được quyền thế chấp các thửa đất này để vay vốn Ngân hàng theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 169 Luật đất đai năm 2013. Như vậy, về hình thức và nội dung của Hợp đồng thế chấp là phù hợp quy định của pháp luật nên Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật.

[4.8] Căn cứ vào Điều 299 Bộ luật Dân sự và Điều 10 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên, ông S và bà C không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do ông Nguyễn Thành S đứng tên quyền sử dụng, trong trường hợp không có khả năng thanh toán nợ hoặc thanh toán không đầy đủ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K là không có căn cứ chấp nhận.

[4.9] Đối với các thửa đất thế chấp có người thứ ba đang quản lý, sử dụng;

[4.9.1] Thửa đất 91 tờ bản đồ số 15 có nhà của vợ chồng Bà Ng, ông Kh và nhà của bà Lan. Mặc dù, Bà Ng và ông Kh sử dụng diện tích đất 64,1m² cất nhà ở từ năm 1995 đến nay, nhưng trong quá trình sử dụng đất Bà Ng, ông Kh biết ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có phần đất của Bà Ng, ông Kh sử dụng và thế chấp quyền sử dụng đất vay vốn Ngân hàng, nhưng không có ý kiến gì nên việc Bà Ng và ông Kh không đồng ý bán phát mãi đất thế chấp là không có căn cứ chấp nhận. Còn diện tích đất 36,2m² gắn liền một phần nhà do bà Lan và anh Sang sử dụng, quá trình giải quyết vụ án bà Lan không đồng ý cung cấp lời khai và tài liệu chứng cứ cho Tòa án nên không có cơ sở xem xét.

[4.9.2] Thửa đất số 14 tờ bản đồ 37 có nhà của ông T. Thấy rằng, lời khai ông T cũng xác định ông T biết ông S thế chấp quyền sử dụng đất vay vốn Ngân hàng và thời điểm thế chấp có Ngân hàng thẩm định đất thế chấp, nhưng ông T không có ý kiến, do đó ông T không đồng ý bán tài sản thế chấp là không có cơ sở chấp nhận. Ngoài ra, thửa đất này, anh Th và chị M cho rằng đất và nhà là tài sản của anh Th và chị M nhưng không có giấy tờ chứng minh nên không có cơ sở xem xét.

[4.9.3] Thửa đất 333 tờ bản đồ 15 có một phần sân nước chiều ngang 2,6m và chiều dài 0,7m (so với mặt lộ bê tông hướng Nam) do bà Hồng, ông Hăng sử dụng và thửa đất 82 có một phần căn nhà diện tích 17,98m² do anh C, chị Nhiên sử

dụng; thấy rằng, bà H, ông H và anh C, chị Nh cho rằng tài sản xây dựng trên đất thuộc quyền sử dụng đất của ông H, bà H và anh C, chị Nh nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tài sản của ông H, bà H và anh C, chị Nh được xây dựng nằm trong phần đất thuộc thửa 333 và thửa 82 do ông S đứng tên quyền sử dụng đất, ông S cũng xác định phần đất là do ông S cho ông H, bà H mượn sử dụng. Do vậy, bà H, ông H và, anh C, chị Nh không đồng ý phát mãi diện tích đất thế chấp là không có cơ sở chấp nhận.

[4.10] Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật nên áp dụng Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp, nội dung án lệ: *“Trường hợp này, khi giải quyết Tòa án phải dành cho chủ sở hữu nhà trên đất được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó nếu họ có nhu cầu”*. Theo Án lệ số 11 trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng, trong trường hợp ông S và bà C không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng; buộc ông T, bà Lan, anh Sang, ông Kh, Bà Ng, anh Linh, bà Hồng, ông Hăng, chị Mạnh, anh Thù, anh C, chị Nhiên, anh Bằng giao trả lại diện tích đất thế chấp mà mình đang sử dụng cho ông S và bà C để phát mãi thu hồi nợ cho Ngân hàng; dành cho ông T, bà Lan, anh Sang, ông Kh, Bà Ng, anh Linh, bà Hồng, ông Hăng, chị Mạnh, anh Thù, anh C, chị Nhiên, anh Bằng được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích mà mình đang sử dụng nếu có nhu cầu.

[5] Đối với yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đối với ông S và bà C về yêu cầu thanh toán tiền phạt chậm trả lãi số tiền 14.993.734 đồng. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận, đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đối với ông S và bà C về tiền lãi phạt chậm trả lãi với số tiền 14.993.734 đồng theo quy định điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản 4.178.860 đồng, ông S và bà C phải chịu. Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 4.178.860 đồng, ông S và bà C phải hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K số tiền 4.178.860 đồng tại Chi cục Thi hành dân sự huyện Vĩnh lợi, tỉnh Bạc Liêu.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Theo Danh mục án phí ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; ông S, bà C phải chịu án phí của số tiền 509.488.675 đồng là $20.000.000 \text{ đồng} + 4\% \times (509.488.675 \text{ đồng} - 400.000.000 \text{ đồng}) = 24.379.547 \text{ đồng}$. Nhưng bà C thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên ông S và bà C được miễn nộp án phí số tiền 24.379.547 đồng. Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đã nộp số

tiền 10.573.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai thu số 0004817 ngày 17 tháng 6 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, được hoàn lại tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

[8] Từ đó, có căn cứ chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 299 Bộ luật Dân sự; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Áp dụng Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đối với ông S và bà C về yêu cầu ông S và bà C thanh toán số tiền gốc và lãi tính đến ngày 25 tháng 3 năm 2021 là 509.488.675 đồng (Năm trăm lẻ chín triệu bốn trăm tám mươi tám nghìn sáu trăm bảy mươi lăm đồng); trong đó nợ gốc 290.000.000 đồng (Hai trăm chín mươi triệu đồng), nợ lãi trong hạn là 19.016.750 đồng (Mười chín triệu không trăm mười sáu nghìn bảy trăm năm chục đồng) và nợ lãi quá hạn là 200.471.925 đồng (Hai trăm triệu bốn trăm bảy mươi một nghìn chín trăm hai mươi lăm đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 26 tháng 3 năm 2021 theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết đến khi thanh toán xong nợ.

2. Buộc ông S và bà C phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K (do Ngân hàng Thương mại Cổ phần K Chi nhánh Bạc Liêu nhận theo hợp đồng đã ký kết) số tiền gốc và lãi tính đến ngày 25 tháng 3 năm 2021 là 509.488.675 đồng (Năm trăm lẻ chín triệu bốn trăm tám mươi tám nghìn sáu trăm bảy mươi lăm đồng); trong đó nợ gốc 290.000.000 đồng (Hai trăm chín mươi triệu đồng), nợ lãi trong hạn là 19.016.750 đồng (Mười chín triệu không trăm mười sáu nghìn bảy trăm năm chục đồng) và nợ lãi quá hạn là 200.471.925 đồng (Hai trăm triệu bốn trăm bảy mươi một nghìn chín trăm hai mươi lăm đồng).

3. Kể từ ngày 26 tháng 3 năm 2021, ông S và bà C còn phải thanh toán tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K (do Ngân hàng Thương mại Cổ phần K Chi nhánh Bạc Liêu nhận theo hợp đồng đã ký kết) theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 2715/16/HĐTD/0200-4917 ngày 29 tháng 01 năm 2016 đến khi thanh toán xong nợ. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc

điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K thì lãi suất mà ông S và bà C phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đối với ông S và bà C về yêu cầu bán đấu giá tài sản, gồm các quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại các thửa 333, thửa 91, thửa 92, thửa 122, thửa 82 cùng bản đồ số 15 theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 598974, số X 952713, số U 9100053 do ông S đứng tên, đất tọa lạc tại Ấp A, xã Th, huyện L, tỉnh Bạc Liêu; thửa 14, tờ bản đồ số 37 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AC 290693 do ông S đứng tên, đất tọa lạc tại ấp Gi, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bạc Liêu.

5. Trường hợp ông S và bà C không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đầy đủ nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần K có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi bán phát mãi tài sản thế chấp là các quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất, như sau:

5.1. Diện tích 33m² tại thửa 333 tờ bản đồ số 15, tọa lạc ấp A, xã Th, huyện L, tỉnh Bạc Liêu có vị trí như sau:

Hướng Đông giáp đất của bà Nguyễn Thị Thu Hồng số đo 4,7m;

Hướng Tây giáp lộ bê tông số đo 4,7m;

Hướng Nam giáp lộ bê tông số đo 7,0m;

Hướng Bắc giáp đất của bà H và bà Nguyễn Thị Thu Ph số đo 7,2m.

5.2. Diện tích 101,2m² tại thửa 91 tờ bản đồ số 15, tọa lạc ấp A, xã Th, huyện L, tỉnh Bạc Liêu có vị trí như sau:

Hướng Đông giáp thửa 92 do ông Nguyễn Thành S sử dụng và phần đất không thể chấp bà Ng sử dụng số đo 1,72m và 5,28m;

Hướng Tây giáp đường bê tông số đo 6,50m;

Hướng Nam giáp phần đất không thể chấp do bà L sử dụng, phần đất không thể chấp do ông Nguyễn Thành S sử dụng số đo 14,48m và 0,52m;

Hướng Bắc giáp với đất của ông M số đo 15,00m.

5.3. Diện tích 204,1m² tại thửa 82 tờ bản đồ số 15, tọa lạc ấp A, xã Th, huyện L, tỉnh Bạc Liêu có vị trí như sau:

Hướng Đông giáp phần đất không thể chấp do ông Nguyễn Thành S sử dụng số đo 29,00m;

Hướng Tây giáp đất ông Ph, ông Ng, bà Lâm Thị H số đo 27,50m;

Hướng Nam giáp phần đất không thể chấp của anh C sử dụng số đo 8,95m;

Hướng Bắc giáp kênh thủy lợi số đo 5,50m.

5.4. Diện tích 157,0m² tại thửa 92 tờ bản đồ số 15, tọa lạc ấp A, xã Th, huyện L, tỉnh Bạc Liêu có vị trí như sau:

Hướng Đông giáp phần đất không thể chấp do ông Nguyễn Thành S sử dụng và đường bê tông số đo 10,00m và 5,00m;

Hướng Tây giáp đất ông M, đất không thể chấp do bà Ng sử dụng, thửa 91 do ông Nguyễn Thành S sử dụng, và một phần thửa 123 số đo 5,81m; 0,84m; 1,29m; 1,54m; 1,72m và 5,97m;

Hướng Nam giáp thửa 122 do ông Nguyễn Thành S sử dụng và một phần thửa 123 số đo 10,00m và 2,00m;

Hướng Bắc giáp đất không thể chấp do ông Nguyễn Thành S sử dụng số đo 8,34m.

5.5. Diện tích 268,4m² tại thửa 122 tờ bản đồ số 15, tọa lạc ấp A, xã Th, huyện L, tỉnh Bạc Liêu có vị trí như sau:

Hướng Tây giáp một phần thửa 123, đất của bà X và một phần thửa 123 do ông Nguyễn Thành S sử dụng số đo 1,19m; 0,42m; 3,72m; 0,90m; 3,78m; 21,71m;

Hướng Đông giáp đường bê tông số đo 29,70m;

Hướng Nam giáp đường bê tông số đo 8,00m;

Hướng Bắc giáp thửa 92 do ông Nguyễn Thành S sử dụng số đo 10,00m.

5.6. Diện tích 313,05m² thửa số 14 tờ bản đồ 37, tại ấp Gi, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí như sau:

Hướng Đông giáp đất thửa 75 số đo 1,35m; 8,60m; 1,4m;

Hướng Tây giáp lộ xi măng số đo 4,70m;

Hướng Nam giáp đất ông D số đo 12,12m và 28,88m;

Hướng Bắc giáp đất bà Ngô Thị C và đất bà Trần Thị Th và đất ông Nguyễn Thành S số đo 19,30m; 5,50m; 26,26m.

(Trích đo địa chính thửa đất là một phần không thể tách rời bản án).

6. Buộc ông T, chị M, anh Ng, anh C, chị Nh, bà L, anh S, bà Ng, ông Kh, anh L, bà Nguyễn Thị Thu H, ông H, anh B, phải có nghĩa vụ giao trả diện tích đất thế chấp đang sử dụng cho ông S, bà C trong trường hợp phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng, cụ thể:

6.1. Buộc chị M, anh Ng, bà Nguyễn Thị Thu H, ông H phải giao trả cho ông Nguyễn Thành S và bà Phan Thu C diện tích 33m² tại thửa 333 tờ bản đồ số 15, tọa lạc ấp A, xã Th, huyện L, tỉnh Bạc Liêu có vị trí và số đo như mục 5.1 của quyết định.

6.2. Buộc bà L, anh S, bà Ng, ông Kh, anh L phải giao trả cho ông Nguyễn Thành S và bà Phan Thu C diện tích 101,2m² tại thửa 91 tờ bản đồ số 15, tọa lạc ấp A, xã Th, huyện L, tỉnh Bạc Liêu có vị trí, số đo như mục 5.2 của quyết định.

6.3. Buộc anh C, chị Nh phải giao trả cho ông Nguyễn Thành S và bà Phan Thu C diện tích đất 17,98m² tại thửa 82 tờ bản đồ số 15, tọa lạc ấp A, xã Th, huyện L, tỉnh Bạc Liêu có vị trí như sau:

Hướng Đông giáp đất bà Lâm Thị H số đo 2,22m;

Hướng Tây giáp phần đất do ông S sử dụng (một phần đất thế chấp thửa 82) số đo 2.39m;

Hướng Nam giáp phần đất không thể chấp do anh C sử dụng số đo 7,8m;

Hướng Bắc giáp đất do ông S sử dụng (một phần đất thế chấp thửa 82) số đo 7,8m.

(Trích đo địa chính thửa đất là một phần không thể tách rời bản án).

6.4. Buộc chị M, anh Ng, anh B giao trả cho ông Nguyễn Thành S và bà Phan Thu C diện tích 157,0m² tại thửa 92 tờ bản đồ số 15 và diện tích 268,4m² tại thửa 122 tờ bản đồ số 15, đều tọa lạc ấp A, xã Th, huyện L, tỉnh Bạc Liêu có vị trí và số đo như mục 5.4 và 5.5 của quyết định.

6.5. Buộc ông T, chị M, anh Ng phải giao trả cho ông Nguyễn Thành S và bà Phan Thu C diện tích 313,05m² thửa số 14 tờ bản đồ 37, tại ấp Gi, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí như mục 5.6 của quyết định.

7. Dành quyền ưu tiên cho ông T, chị M, anh Ng, anh C, chị Nh, bà L, anh S, bà Ng, ông Kh, anh L, bà Nguyễn Thị Thu H, ông H, anh B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hiện đang sử dụng nếu có nhu cầu sử dụng, cụ thể:

7.1. Chị M, anh Ng, bà Nguyễn Thị Thu H, ông H được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 33m² tại thửa 333 tờ bản đồ số 15, tọa lạc ấp A, xã Th, huyện L, tỉnh Bạc Liêu có vị trí và số đo như mục 5.1 của quyết định.

7.2. Bà L, anh S, bà Ng, ông Kh, anh L được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 101,2m² tại thửa 91 tờ bản đồ số 15, tọa lạc ấp A, xã Th, huyện L, tỉnh Bạc Liêu có vị trí, số đo như mục 5.2 của quyết định.

7.3. Anh C, chị Nh được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 17,98m² tại thửa 82 tờ bản đồ số 15, tọa lạc ấp A, xã Th, huyện L, tỉnh Bạc Liêu có vị trí như sau:

Hường Đông giáp đất bà Lâm Thị H số đo 2,22m;

Hướng Tây giáp phần đất do ông S sử dụng (một phần đất thế chấp thửa 82) số đo 2.39m;

Hướng Nam giáp phần đất không thế chấp do anh C sử dụng số đo 7,8m;

Hướng Bắc giáp đất do ông S sử dụng (một phần đất thế chấp thửa 82) số đo 7,8m.

(Trích đo địa chính thửa đất là một phần không thể tách rời bản án).

7.4. Chị M, anh Ng, anh B được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 157,0m² tại thửa 92 tờ bản đồ số 15 và diện tích 268,4m² tại thửa 122 tờ bản đồ số 15, đều tọa lạc ấp A, xã Th, huyện L, tỉnh Bạc Liêu có vị trí và số đo như mục 5.4 và 5.5 của quyết định.

7.5. Ông T, chị M, anh Ng được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 313,05m² thửa số 14 tờ bản đồ 37, tại ấp Gi, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí như mục 5.6 của quyết định.

8. Chấp nhận yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K về việc yêu cầu ông S và bà C thanh toán tiền phạt chậm trả lãi số tiền 14.993.734 đồng (Mười bốn triệu chín trăm chín mươi ba nghìn bảy trăm ba mươi bốn đồng). Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đối với ông S và bà C về yêu cầu thanh toán tiền phạt

chậm trả lãi số tiền 14.993.734 đồng (Mười bốn triệu chín trăm chín mươi ba nghìn bảy trăm ba mươi bốn đồng).

9. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông S và bà C phải chịu số tiền 24.379.547 đồng (Hai mươi bốn triệu ba trăm bảy mươi chín nghìn năm trăm bốn mươi bảy đồng), nhưng bà C thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên ông S và bà C được miễn nộp số tiền án phí 24.379.547 đồng (Hai mươi bốn triệu ba trăm bảy mươi chín nghìn năm trăm bốn mươi bảy đồng).

Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đã nộp số tiền 10.573.000 đồng (Mười triệu năm trăm bảy mươi ba nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai thu số 0004817 ngày 17 tháng 6 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, được hoàn lại tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

10. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản: Ông S và bà C phải chịu số tiền 4.178.860 đồng (Bốn triệu một trăm bảy mươi tám nghìn tám trăm sáu mươi đồng), Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đã nộp tạm ứng chi phí số tiền 4.178.860 đồng (Bốn triệu một trăm bảy mươi tám nghìn tám trăm sáu mươi đồng), buộc ông S và bà C phải có nghĩa vụ hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K số tiền 4.178.860 đồng (Bốn triệu một trăm bảy mươi tám nghìn tám trăm sáu mươi đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

11. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

12. Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời gian 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND huyện Vĩnh Lợi;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Lợi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Ngô Trang Thảo