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

Bản án số: 71/2022/DS-PT
Ngày: 15 – 7 – 2022
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Lệ Kiều

Các Thẩm phán: Ông Trương Thanh Dũng

Ông Lê Thanh Hùng

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Võ Minh Thu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Trần Hồng Thắm - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 34/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 3 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2022/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 38/2022/QĐ-PT ngày 20 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại cổ phần (TMCP) Kiên L.**

Địa chỉ: Số 40-42-44 Phạm Hồng T, phường Vĩnh Thanh V, thành phố Rạch G, tỉnh Kiên G

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Tuấn A - Chức vụ: Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lâm Trung K**, sinh năm 1988 - Chức vụ: Phó giám đốc phòng giao dịch Hồng D - Ngân hàng TMCP Kiên L, chi nhánh Bạc Liêu (Theo văn bản ủy quyền số 423/UQ-NHKL ngày 24/3/2020). (Có mặt)

Địa chỉ: Khu nhà phố 6D, trung tâm thương mại huyện Hồng D, tỉnh Bạc L.

Đồng bị đơn: Ông **Lê Văn D**, sinh năm 1962. (Vắng mặt)

Bà **Đào Thị G**, sinh năm 1959. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Tà K, xã Ninh H, huyện Hồng D, tỉnh Bạc L

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Anh **Danh T**, sinh năm 1986. (Vắng mặt)

2/ Chị **Thị Huỳnh N**, sinh năm 1984 (Vắng mặt)

3/ Ông **Quách G**, sinh năm 1977. (Có mặt)

4/ Bà **Thị T**, sinh năm 1975. (Có mặt)

5/ Ông **Phan Văn T**, sinh năm 1976. (Vắng mặt)

6/ Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1976. (Vắng mặt)

7/ Anh **Lê Văn H**, sinh năm 1982. (Vắng mặt)

8/ Chị **Lê Thúy O**, sinh năm 1985. (Vắng mặt)

9/ Anh **Lê Văn A**, sinh năm 1978. (Vắng mặt)

10/ Bà **Trần Thị N**, sinh năm 1958. (Vắng mặt)

11/ Chị **Lê Thu H**, sinh năm 1982. (Vắng mặt)

12/ Anh **Lê Minh D**, sinh năm 1986. (Vắng mặt)

13/ Anh **Lê Hoàng N**, sinh năm 1992. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Tà K, xã Ninh H, huyện Hồng D, tỉnh Bạc L

14/ **Ủy ban nhân dân huyện Hồng D, tỉnh Bạc L.**

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T - Chủ tịch UBND huyện Hồng D.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn C** – Phó chủ tịch UBND huyện Hồng D (Theo văn bản ủy quyền số 48/GUQ-UBND ngày 15/11/2021). Địa chỉ: Ấp Nội Ô, thị trấn Ngan D, huyện Hồng D, tỉnh Bạc L. (Vắng mặt có đơn xin vắng)

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách G, bà Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các lời khai và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Kiên L là ông Lâm Trung K trình bày: Ngày 06/06/2012 ông Lê Văn D, bà Đào Thị G có ký kết hợp đồng tín dụng số HD0839/HĐTD với Ngân hàng TMCP Kiên L, chi nhánh Bạc L – Phòng giao dịch Hồng D vay số tiền 150.000.000 đồng. Mục đích vay là bổ sung vốn trồng lúa, nuôi tôm. Thời hạn vay 13 tháng và cùng ngày ông D, bà G có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HD0839/HĐTC, thế chấp diện tích đất là 12.350m^2 tọa lạc tại ấp Tà K, xã Ninh H, huyện Hồng D, tỉnh Bạc L *(gồm: 500m^2 đất thổ cư, 900m^2 đất lập vườn và 10.950m^2 đất lúa - tôm)*, thuộc các thửa đất số 0013, 0016 và 0081 cùng tờ bản đồ số 08 do ông Lê Văn D đúng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do ông D, bà G đã vi phạm hợp đồng nên Ngân hàng TMCP Kiên L yêu cầu vợ chồng ông D, bà G phải cùng có trách nhiệm thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Kiên L tổng số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 14/02/2020 là **404.250.200** đồng *(trong đó vốn gốc là 107.000.000 đồng, lãi trong hạn là 19.110.000 đồng, lãi quá hạn là 231.989.550 đồng, tiền phạt chậm trả lãi là 46.150.650 đồng)* và tiền

lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng từ ngày 15/02/2020 cho đến khi thanh toán dứt nợ. Trường hợp ông D, bà G không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền nợ thì Ngân hàng yêu cầu kê biên, phát mãi tài sản thế chấp thu hồi nợ.

Tại phiên tòa, Ngân hàng TMCP Kiên L rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu tiền phạt chậm trả lãi và giữ nguyên các yêu cầu còn lại.

Đồng bị đơn ông Lê Văn D, bà Đào Thị G trình bày: Vợ chồng ông D, bà Gấm thừa nhận vào ngày 06/06/2012 có ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp với Ngân hàng TMCP Kiên L – phòng giao dịch Hồng D vay số tiền gốc là 150.000.000 đồng như Ngân hàng đã trình bày. Tuy nhiên, sau khi nhận số trền trên ông D, bà G lấy 50.000.000 đồng và ông D, bà G cho anh D mượn lại là 100.000.000 đồng, khi cho mượn không có làm giấy và anh D hứa thời hạn trả là 10 ngày nhưng đến ngày thứ 7 thì ông Lê Anh D bị Công an bắt giam để điều tra vì có liên quan đến vụ án hình sự nên đến nay ông D chưa đưa số tiền trên cho ông, bà.

Để đảm bảo khoản vay thì ông, bà có thế chấp quyền sử dụng đất tổng diện tích là 12.350m^2 *(gồm đất lúa tôm, thổ cư và lập vườn)*, thuộc các thửa đất số 0013, 0016, 0081 cùng tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp Tà K, xã Ninh H, huyện Hồng D, tỉnh Bạc L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C326388 do UBND huyện Hồng D cấp ngày 11/05/2009 cho ông Lê Văn D *(nhận thừa kế từ ông Lê Văn Sửu)*.

Đối với thửa đất số 0081, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.400m^2 *(gồm 500m^2 đất thổ cư và 900m^2 đất lập vườn)* hiện tại do vợ chồng ông D, bà G trực tiếp quản lý, sử dụng không có cầm cố, chuyển nhượng cho ai.

Đối với thửa đất số 0013 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3000m^2 *(trên thực tế khoảng 03 công tầm cấy)* thì vợ chồng ông D, bà G đã đổi lại cho ông Lê Văn B và ông Lê Văn G (*là 02 người anh ruột của ông D*) mỗi người 1,5 công tầm cấy trên 20 năm nay. Việc vợ chồng ông D, bà G đổi đất với ông B và ông G không có làm giấy, chỉ thỏa thuận miệng. Ông Lê Văn B và ông Lê Văn G hiện nay đều đã chết nên phần đất mà vợ chồng ông D, bà G đổi cho ông B hiện nay do con của ông B là vợ chồng chị Lê Thị Thúy O, anh Lê Văn H quản lý *(phần đất này hiện tại vợ chồng ông D, bà G đang thuê lại của vợ chồng anh H, chị O canh tác với giá 2.000.000 đồng/năm khoảng 10 năm nay. Thuê năm nào trả tiền năm đó. Việc thuê lại phần đất này từ vợ chồng anh H, chị O không có làm giấy tờ, chỉ nói miệng)*. Còn phần đất vợ chồng ông D, bà G đổi cho ông G hiện tại do vợ, con của ông G là bà Trần Thị N và anh Lê Hoàng N đang canh tác.

Đối với thửa đất số 0016, diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 7.950m^2 *(trên thực tế là khoảng 05 công tầm cấy)* thì vào khoảng cuối năm 2019 đầu năm 2020 vợ chồng ông, bà đã cố lại toàn bộ thửa đất này cho anh Danh T với giá 30 chỉ vàng 9999. Thời hạn cố đất là 03 năm *(đến cuối năm 2022 thì hết thời hạn cố đất)*. Vợ chồng ông D, bà G đã nhận đủ 30 chỉ vàng 9999 cố đất của anh

Danh T. Việc cố đất cho anh Danh T hai bên có làm giấy tay. Sau khi cố đất cho anh Danh T thì vợ chồng ông, bà thuê lại phần đất này của anh Danh T với giá 500.000 đồng/01 công tầm cấy/01 năm để nuôi tôm *(05 công tầm cấy tiền thuê là 2.500.000 đồng/01 năm)*. Hiện tại thì thửa đất số 0016 anh Danh T đang trồng lúa còn vợ chồng ông D, bà G thì nuôi tôm. Việc thuê đất của anh Danh T thì vợ chồng ông D, bà G có làm giấy tay với anh Danh T *(làm chung trong tờ giấy có đất)*. Vợ chồng ông D, bà G trả tiền thuê đất hàng năm cho anh Danh T, thuê năm nào trả tiền năm đó. Hiện tại vợ chồng ông D, bà G đã trả tiền thuê đất là 2.500.000 đồng cho anh Danh T của năm 2019 – 2020 *(đến tháng 12 âm lịch năm 2020 là hết thời hạn thuê của năm 2019 – 2020).*

Cũng trong thửa đất số 0016, sau khi cố đất cho anh Danh T, vợ chồng ông D, bà Gđã chuyển nhượng lại cho vợ chồng chị Lê Thị Thúy O, anh Lê Văn H diện tích 01 công tầm cấy (*01 công tầm cấy = 1.296m^2*) trong tổng số 05 công tầm cấy mà vợ chồng ông D, bà G đã cố cho anh Danh T với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng vào năm 2020, vợ chồng ông D, bà G đã nhận đủ số tiền 50.000.000 đồng chuyển nhượng đất của vợ chồng chị O, anh H. Việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng chị O, anh H vợ chồng ông D, bà G có làm giấy tay. Sau khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng chị O, anh H thì vợ chồng ông D, bà G thỏa thuận thuê lại phần đất này của vợ chồng chị O, anh H với giá 2.000.000 đồng/01 năm. Việc vợ chồng ông D, bà G thuê lại 01 công tầm cấy đất của chị O, anh H không có làm giấy tờ, chỉ thỏa thuận miệng. Vợ chồng ông D, bà G chưa trả tiền thuê đất cho vợ chồng chị O, anh H. Từ khi vợ chồng vợ chồng ông D, bà G chuyển nhượng đất cho chị O, anh H đến nay thì chị O, anh H không có trực tiếp canh tác phần đất này.

Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng đổi đất giữa vợ chồng ông D, bà G với vợ chồng ông B và vợ chồng ông G, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận thì vợ chồng ông D, bà G cũng đồng ý.

Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng cố đất và hợp đồng thuê đất giữa vợ chồng ông D, bà G với anh Danh T, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận thì vợ chồng ông D, bà G cũng đồng ý.

Vợ chồng ông D, bà G không đồng ý việc Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và hợp đồng thuê đất giữa vợ chồng ông D, bà G với chị O, anh H vì khi vợ chồng ông D, bà G chuyển nhượng đất cho vợ chồng chị O, anh H thì vợ chồng ông, bà có hỏi ý kiến của Ngân hàng TMCP Kiên L và được Ngân hàng TMCP Kiên L đồng ý nên vợ chồng ông D, bà G mới chuyển nhượng 01 công tầm cấy đất cho vợ chồng chị O, anh H. Việc Ngân hàng TMCP Kiên L đồng ý cho ông D, bà G chuyển nhượng 01 công đất tầm cấy *(thuộc thửa đất số 0016)* cho vợ chồng chị O, anh H không có làm văn bản gì, mà chỉ trao đổi miệng. Mục đích chuyển nhượng 01 công đất tầm cấy cho vợ chồng chị O, anh H là để lấy tiền trả nợ vay cho Ngân hàng và thực tế số tiền 50.000.000 đồng chuyển nhượng đất này vợ chồng ông D, bà G đã trả cho Ngân hàng TMCP Kiên L.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Danh T, chị Thị Huỳnh N thống nhất trình bày: Vợ chồng anh T, chị N xác định có nhận cố lại thửa đất số

0016, tờ bản đồ số 08 từ vợ chồng ông D, bà G vào ngày 22/01/2020 (dương lịch) *(nhằm ngày 28/12/2019 âm lịch)*. Thời hạn cố đất là 03 năm, đến hạn chuộc đất ông D, bà G không có tiền chuộc thì vợ chồng anh T, chị Nga tiếp tục canh tác. Các bên giao đủ vàng và nhận đất. Sau khi nhận cố phần đất thì anh T, chị N cho ông D, bà G thuê lại toàn bộ phần đất này để nuôi tôm theo thời hạn 03 năm cố đất với giá thuê là 2.500.000 đồng/01 năm, năm nào trả tiền năm đó. Còn anh T, chị N thì canh tác lúa trên phần diện tích đất nhận cố này. Ông D, bà G thuê 01 năm thì trả lại và không thuê nữa nên anh T, chị N đã cho anh Lê Văn A thuê lại toàn phần đất này để nuôi tôm cũng với giá là 2.500.000 đồng/01 năm. Việc vợ chồng anh T, chị N cho anh A thuê lại toàn bộ phần đất này không có làm giấy tờ gì, hai bên chỉ thỏa thuận miệng.

Trường hợp vợ chồng ông D, bà G không trả được nợ cho Ngân hàng TMCP Kiên L dẫn đến việc phát mãi các tài sản mà vợ chồng ông D, bà G đã thế chấp cho Ngân hàng trong đó có thửa đất số 0016 mà vợ chồng ông D, bà G đã cố lại cho vợ chồng anh T, chị N thì anh T, chị N không đồng ý cho Ngân hàng phát mãi phần đất này. Khi nào hết thời hạn cố đất là 03 năm và vợ chồng ông D, bà G trả đủ số vàng cố đất cho vợ chồng anh T, chị N là 30 chỉ vàng 9999 thì vợ chồng anh T, chị N mới đồng ý cho Ngân hàng phát mãi phần đất này.

Vợ chồng anh T, chị N không yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cố đất giữa vợ chồng anh T, chị N với vợ chồng ông D, bà G. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng cố đất giữa vợ chồng ông D, bà G với vợ chồng anh T, chị N đồng thời buộc vợ chồng anh T, chị N giao lại phần đất nhận cố cho vợ chồng ông D, bà G thì vợ chồng anh T, chị N yêu cầu vợ chồng ông D, bà G phải trả lại số vàng cố đất cho vợ chồng anh T, chị N là 30 chỉ vàng 9999. Ngoài ra anh T, chị N không có yêu cầu gì khác.

Vợ chồng anh T, chị N không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng cho thuê đất giữa vợ chồng anh T, chị N với anh Lê Văn A hiện nay. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng cho thuê đất giữa vợ chồng anh T, chị N với anh A đồng thời buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận thì vợ chồng anh T, chị N cũng đồng ý.

Tại lời khai và tại phiên tòa, anh Danh T xác định hợp đồng cho thuê đất giữa vợ chồng anh T, chị N với anh Lê Văn A hiện tại đã kết thúc và anh A đã trả đủ tiền thuê đất cho vợ chồng anh T, chị N là 2.500.000 đồng. Hiện tại toàn bộ thửa đất số 0116 vợ chồng anh T, chị N đang trồng lúa được khoảng 60 ngày tuổi, dự kiến khoảng giữa tháng 2 năm 2022 sẽ thu hoạch.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Lê Thúy O, anh Lê Văn H thống nhất trình bày: Vợ chồng chị O, anh H có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 01 công tầm cấy từ vợ chồng ông D, bà G *(qua đo đạc thực tế có diện tích là 1.300m^2*) vào khoảng cuối năm 2019 đầu năm 2020 với giá 50.000.000 đồng, có làm giấy tay chuyển nhượng đất. Giấy tay chuyển nhượng đất giữa vợ chồng chị O, anh H với vợ chồng ông D, bà G chính là "*Đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" không để ngày, tháng, năm có các anh Lê Văn T, Lê Văn A chứng kiến. Vợ chồng chị O, anh H đã giao đủ số tiền chuyển nhượng đất là

50.000.000 đồng cho vợ chồng ông D, bà G. Từ khi nhận chuyển nhượng chị O, anh H không trực tiếp canh tác phần đất mà cho vợ chồng ông D, bà G thuê lại với giá là 2.000.000 đồng/01năm. Việc cho thuê đất không có làm giấy tờ gì, chỉ thỏa thuận miệng. Tuy nhiên từ khi cho thuê đất đến nay thì vợ chồng chị O, anh H chưa nhận tiền cho thuê đất từ vợ chồng ông D, bà G mà vợ chồng chị O, anh H có nói với vợ chồng ông D, bà G là có trả tiền thuê đất thì trả cho người anh của vợ chồng chị O, anh H là anh Lê Văn A. Còn việc vợ chồng ông D, bà G có trả tiền thuê đất cho anh A hay không thì vợ chồng chị O, anh H không rõ vì vợ chồng chị O, anh H đi làm thuê ở thành phố, lâu lâu mới về địa phương một lần. Thời điểm vợ chồng chị O, anh H nhận chuyển nhượng lại phần đất nêu trên từ vợ chồng ông D, bà G thì vợ chồng chị O, anh H có biết phần đất này vợ chồng ông D, bà G đang thế chấp vay vốn Ngân hàng. Tuy nhiên lúc đó vợ chồng ông D có nói là vợ chồng ông D, bà G chuyển nhượng đất cho vợ chồng chị O, anh H để lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra đồng thời vợ chồng chị O, anh H thấy phần đất này cũng nằm giáp ranh với phần đất của gia đình chị O, anh H nên vợ chồng chị O, anh H cũng đồng ý nhận chuyển nhượng đất.

Vợ chồng chị O, anh H không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng đất và cho thuê đất giữa vợ chồng chị O, anh H với vợ chồng ông D, bà G trong cùng vụ án giữa ông D với Ngân hàng TMCP Kiên L mà Tòa án đang giải quyết. Trường hợp Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và cho thuê đất giữa vợ chồng chị O, anh H với vợ chồng ông D, bà G liên quan đến phần đất mà vợ chồng chị O, anh H nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông D, bà G (*qua đo đạc thực tế có diện tích là 1.300m^2*) thì vợ chồng chị O, anh H yêu cầu vợ chồng ông D, bà G phải trả lại cho vợ chồng chị O, anh H số tiền đã nhận từ việc chuyển nhượng đất là 50.000.000 đồng. Đồng thời vợ chồng chị O, anh H yêu cầu vợ chồng ông D, bà G phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng đất bị hủy tính theo giá đất thị trường hiện nay tại địa phương.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn A trình bày: Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/03/2021 và biên bản lấy lời khai ngày 02/07/2021 anh Lê Văn A xác định hiện tại anh A đang thuê lại toàn bộ thửa đất số 0016, tờ bản đồ số 08 do ông Lê Văn D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ vợ chồng anh Danh T để nuôi tôm với giá là 500.000 đồng/01 công tầm cấy/01 năm *(tương đương 05 tầm cấy giá thuê là 2.500.000 đồng/01 năm)*. Hiện tại anh A vẫn chưa trả tiền thuê đất vụ mùa 2021 – 2022 cho anh Danh T. Việc thuê đất không có làm giấy tờ gì, chỉ thỏa thuận miệng. Anh A không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng thuê đất giữa anh A với anh T. Trường hợp Tòa án giải quyết hủy hợp đồng cho thuê đất giữa anh A với anh T thì anh An yêu cầu được thu hoạch tôm trước khi giao trả đất.

Anh A xác định đối với tiền cho thuê 01 công tầm cấy đất của vợ chồng chị O, anh H thì vợ chồng ông D, bà G không có trả cho anh A. Còn hợp đồng thuê đất nuôi tôm giữa anh A với vợ chồng anh T hiện tại đã kết thúc và anh A đã giao trả đất và trả tiền thuê đất cho vợ chồng anh T, chị N. Đối với việc cơ quan đo đạc kết

luận trong phần đất mà vợ chồng ông Lê Văn D, bà Đào Thị G chuyển nhượng cho vợ chồng chị Lê Thúy O, anh Lê Văn H có một phần diện tích 140,1m^2 nằm tại thửa 480, tờ bản đồ số 08 do bà Trương Thị T *(Bà T đã chết. Bà Thảo là mẹ của anh Lê Văn A và cũng là mẹ của chị Lê Thúy O)* đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào theo hồ sơ địa chính xã Ninh Hòa thành lập năm 2009 thì anh A xác định phần diện tích 140,1m^2 nêu trên là đất của vợ chồng ông D, bà G không phải đất của cha mẹ anh A. Phần đất của cha mẹ anh A nằm giáp ranh với phần đất mà vợ chồng ông D, bà G đã chuyển nhượng cho vợ chồng chị O, anh H. Đối với phần đất của cha mẹ anh A hiện tại do anh A đang quản lý, sử dụng nên anh A biết rõ ranh đất của gia đình anh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N trình bày: Bà N xác định lý do mà bà N và ông Quách G mỗi người đang quản lý, sử dụng một phần diện tích thửa đất số 0013, tờ bản đồ số 08 do ông Lê Văn D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP Kiên L là bởi vì toàn bộ thửa đất số 0013 này vợ chồng bà N được cha chồng bà N là ông Lê Văn S cho lại hơn 30 năm trước *(ông S là cha ruột của ông G và ông D)*. Vợ chồng bà N sử dụng toàn bộ thửa đất này từ khi được ông S cho đến năm 2011 thì vợ chồng bà N chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Quách G một phần diện tích khoảng 01 công tầm cấy qua đo đạc có diện tích là 1.272,7m^2 *(diện tích 1.272,7m^2 này khi đo đạc chưa trừ diện tích lộ)* và một phần diện tích 707,9m^2 *(diện tích 707,9m^2 này khi đo đạc chưa trừ diện tích lộ)* hiện tại do bà N đang quản lý, sử dụng. Việc ông Lê Văn S cho lại vợ chồng bà N toàn bộ thửa đất số 0013, tờ bản đồ số 08 không có làm giấy tờ gì, chỉ nói miệng. Tuy nhiên việc ông S cho lại vợ chồng bà N thửa đất này các anh em trong gia đình đều biết.

Bà N không đồng ý với lời trình bày của vợ chồng ông D, bà G rằng thửa đất số 0013, tờ bản đồ số 08 trên thực tế có diện tích khoảng 03 công tầm cấy. Thửa đất số 0013, tờ bản đồ số 08 trên thực tế chỉ khoảng 1,5 công tầm cấy. Qua đo đạc ngày 30/3/2021 thì toàn bộ thửa đất số 0013, tờ bản đồ số 08 chỉ có diện tích là 1.980,4m^2 *(diện tích 1.980,4m^2 này khi đo đạc chưa trừ diện tích lộ)*.

Đối với việc vợ chồng ông D, bà G trình bày vợ chồng ông D, bà G đổi thửa đất số 0013, tờ bản đồ 08 cho vợ chồng bà N diện tích 1,5 công tầm cấy là không đúng. Thửa đất số 0013 này là vợ chồng bà N được cha chồng là ông Lê Văn Sửu cho lại trên 30 năm trước chứ không phải đổi đất với vợ chồng ông D, bà G. Phần đất diện tích 1,5 công tầm cấy mà vợ chồng ông D, bà G xác định đổi cho vợ chồng bà N nằm ở vị trí khác chứ không phải thửa đất số 0013, tờ bản đồ số 08. Phần đất 1,5 công tầm cấy mà vợ chồng ông D, bà G đổi cho vợ chồng bà N nằm cách thửa đất 0013 khoảng vài chục mét.

Việc vợ chồng bà N chuyển nhượng cho ông Quách G phần đất diện tích khoảng 01 công tầm cấy *(qua đo đạc có diện tích 1.272,7m^2)* với giá 31.000.000 đồng có làm giấy tay chuyển nhượng đất. Giấy tay chuyển nhượng đất chính là "*Tờ chuyển nhượng đất lá*" đề ngày 24/3/2011. Thời điểm vợ chồng bà N chuyển nhượng đất cho ông Quách G thì chưa có con lộ cắt ngang phần đất này. Đến khoảng năm 2017 – 2018 thì nhà nước mới làm lộ cắt ngang phần đất này. Phần

đất này trước đây toàn bộ là đất lá. Vợ chồng bà N đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất là 31.000.000 đồng từ ông Quách G và vợ chồng bà N cũng đã giao đất cho ông Quách G sử dụng.

Bà N xác định trước đây khi chồng bà N là ông Lê Văn G còn sống thì bà Ncó nghe ông G nói lại là các anh em bên chồng có họp gia đình thống nhất cho ông D được hưởng thừa kế các phần đất của cha chồng bà là ông Lê Văn S chết để lại. Đồng thời bà N cũng chỉ nghe ông Ghe nói lại là để cho ông D được hưởng thừa kế phần đất đang có căn nhà của vợ chồng ông D và phần đất mà vợ chồng ông D đã cố cho anh Danh T, chứ không có nghe nói về việc cho ông D được hưởng thừa kế phần đất mà ông S đã cho vợ chồng bà N trên 30 năm trước hiện nay là thửa đất số 0013, tờ bản đồ số 08.

Bà N không đồng ý giao lại phần đất này cho vợ chồng ông D, bà G vì phần đất này vợ chồng bà N đã được cha chồng là ông Lê Văn S cho lại trên 30 năm trước, từ trước đến nay phần đất này do vợ chồng bà N quản lý, sử dụng. Bà N không đồng ý cho Ngân hàng TMCP Kiên L phát mãi thửa đất số 0013, tờ bản đồ 08 hiện nay do ông Lê Văn D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lẽ ra khi Ngân hàng cho vay thì Ngân hàng phải xuống thẩm định đất xem ai là người sử dụng trước khi cho vay.

Bà N không đồng ý việc Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà N với ông Quách G cũng như buộc vợ chồng bà N trả lại cho ông Quách G số tiền đã nhận từ việc chuyển nhượng đất là 31.000.000 đồng đồng thời phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị hủy nếu bên ông Quách G có yêu cầu.

Bà N yêu cầu Tòa án xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Văn Dũng tại thửa đất số 0013, tờ bản đồ số 08 đối với phần diện tích đất qua đo đạc thực tế là 1.980,4m^2 *(diện tích 1.980,4m^2 khi đo đạc chưa trừ diện tích lộ)*.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Lê Thu H, anh Lê Minh D, anh Lê Hoàng N thống nhất trình bày: Các anh, chị là con của ông Lê Văn G và bà Trần Thị N. Các anh, chị thống nhất với lời trình bày của bà Trần Thị N trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Quách G, bà Thị T thống nhất trình bày: Lý do vợ chồng ông G, bà T đang quản lý sử dụng diện tích 1.272,7m^2 *(diện tích 1.272,7m^2 này khi đo đạc chưa trừ diện tích lộ)* thuộc thửa đất số 0013, tờ bản đồ số 08 do ông Lê Văn D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bởi vì vào năm 2011 vợ chồng ông Lê Văn G, bà Trần Thị N đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông G, bà T phần diện tích đất này. Việc vợ chồng ông G, bà N chuyển nhượng phần đất nêu trên cho vợ chồng ông G, bà T có làm giấy tay chuyển nhượng đất chính là "Tờ chuyển nhượng đất lá" đề ngày 24/3/2011. Lúc hai bên chuyển nhượng đất thì có ghi diện tích trong giấy chuyển nhượng là 1.950m^2. Phần đất này trước đây là đất lá, hai bên có kéo dây ra đo phần đất chuyển nhượng nhưng việc đo đạc có thể không chính xác. Diện tích đất 1272,7m^2 mà Tòa án đo đạc vào ngày 30/3/2021 chính là phần đất mà vợ chồng ông G, bà N chuyển nhượng cho vợ chồng ông G, bà T trước đây vào năm 2011. Giá chuyển

nhượng phần đất nêu trên là 31.000.000 đồng. Vợ chồng ông G, bà T đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất là 31.000.000 đồng cho vợ chồng ông G, bà N. Từ trước đến nay ông D, bà G không có canh tác, sử dụng phần đất mà vợ chồng ông G, bà N chuyển nhượng cho ông G, bà T nêu trên. Trước khi vợ chồng ông G, bà N chuyển nhượng lại cho ông G, bà T phần đất này thì vợ chồng ông G, bà T chỉ thấy vợ chồng ông G, bà N canh tác phần đất này. Thời điểm vợ chồng ông G, bà N chuyển nhượng phần đất nêu trên cho vợ chồng ông G, bà T thì chưa có con lộ cắt ngang phần đất này. Đến khoảng năm 2017 – 2018 thì nhà nước mới làm lộ cắt ngang phần đất này như hiện nay.

Vợ chồng ông G, bà T không đồng ý cho Ngân hàng TMCP Kiên L phát mãi phần diện tích đất mà vợ chồng ông G, bà N đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông G, bà T vào năm 2011 qua đo đạc ngày 30/3/2021 có diện tích là 1.272,7m^2 *(diện tích 1.272,7m^2 này khi đo đạc chưa trừ diện tích lộ)*. Vợ chồng ông G, bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông, bà với vợ chồng ông G, bà N. Vợ chồng ông G, bà T không đồng ý việc Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà Ngon, ông G với vợ chồng ông G, bà T.

Hiện tại phần đất vợ chồng ông G, bà T nhận chuyển nhượng lại của vợ chồng ông G, bà N, vợ chồng ông G, bà T đã cố lại cho vợ chồng ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị T vào ngày 04/12/2019. Phần đất vợ chồng ông G, bà T cố cho vợ chồng ông T, bà T tổng cộng khoảng 09 công tầm cấy, phần đất mà vợ chồng ông G, bà T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông G, bà N nằm một phần trong tổng diện tích khoảng 09 công mà vợ chồng ông G, bà T cố cho vợ chồng ông T, bà T. Phần đất khoảng 09 công tầm cấy vợ chồng ông G, bà T cố cho vợ chồng ông T với số tiền là 100.000.000 đồng, thời hạn cố đất là 03 năm *(đến ngày 04/12/2022 thì hết hạn cố đất)*. Mặc khác, sau khi cố phần đất này cho vợ chồng ông T thì vợ chồng ông G, bà T thuê lại từ vợ chồng ông T toàn bộ phần đất cố này *(thuê lại toàn bộ 09 công tầm cấy)* với giá là 18.000.000 đồng/năm. Tương đương 01 công tầm cấy *(01 công tầm cấy = 1.296m^2)* cho thuê với giá 2.000.000 đồng/01 năm. Vợ chồng ông G, bà T thuê đất hàng năm, thuê năm nào trả tiền năm đó nhưng đến cuối năm mới trả. Hiện tại tiền thuê đất của năm 2021 vợ chồng ông G, bà T vẫn chưa trả cho vợ chồng ông T. Việc cố đất giữa vợ chồng ông G, bà T với vợ chồng ông T, bà T có làm giấy tay. Giấy tay cố đất chính là "*Giấy cố đất*" đề ngày 04/12/2019 có xác nhận của ông Phan N là phó ấp Tà K thời điểm cố đất. Việc thuê đất giữa vợ chồng ông G, bà T với vợ chồng ông T, bà T không có làm giấy tờ gì, chỉ thỏa thuận miệng.

Vợ chồng ông G, bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì liên quan đến hợp đồng cố đất và cho thuê đất giữa vợ chồng ông, bà với vợ chồng ông T, bà T. Vợ chồng ông G, bà T không đồng ý việc Tòa án hủy hợp đồng cố đất và cho thuê đất giữa vợ chồng ông, bà với vợ chồng ông T, bà T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị T thống nhất trình bày: Vợ chồng ông T, bà T xác định có nhận cố của vợ

chồng ông Quách G, bà Thị T phần đất diện tích 09 công tầm cấy tọa lạc tại ấp Tà K, xã Ninh H, huyện Hồng D với giá là 100.000.000 đồng. Trong tổng diện tích đất 09 công tầm cấy nhận cố của vợ chồng ông Quách G, bà Thị T có phần đất mà vợ chồng ông G, bà N đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông G, bà T qua đo đạc thực tế ngày 30/03/2021 có diện tích là 1.272,7m^2 *(diện tích là 1.272,7m^2 khi đo đạc chưa trừ diện tích lộ*) thuộc thửa đất số 0013, tờ bản đồ số 08. Việc cố đất giữa ông T, bà T với ông G, bà T có làm giấy tay cố đất chính là "*Giấy cố đất*" đề ngày 04/12/2019. Sau khi nhận cố phần đất diện tích 09 công tầm cấy của vợ chồng ông G, bà T thì vợ chồng ông T, bà T cho vợ chồng ông G, bà T thuê lại toàn bộ phần đất 09 công tầm cấy này với giá là 18.000.000 đồng/ 01 năm. Tương đương 01 công tầm cấy *(01 công tầm cấy = 1.296m^2)* cho thuê với giá 2.000.000 đồng/01 năm. Việc cho thuê đất giữa ông T, bà T với ông G, bà T không có làm giấy tờ gì, chỉ thỏa thuận miệng. Vợ chồng ông T, bà T cho vợ chồng ông G, bà T thuê đất hàng năm. Thuê năm nào trả tiền năm đó. Hiện tại vợ chồng ông T, bà T đang cho vợ chồng ông G, bà T thuê lại toàn bộ 09 công tầm cấy của vụ mùa 2021 và vợ chồng ông G, bà T vẫn chưa trả tiền thuê đất của vụ mùa 2021 cho vợ chồng ông T, bà T.

Vợ chồng ông T, bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng cố đất và cho thuê đất giữa vợ chồng ông, bà với vợ chồng ông G, bà T. Trường hợp Tòa án giải quyết hủy hợp đồng cố đất và cho thuê đất giữa vợ chồng ông T, bà T với vợ chồng ông G, bà T liên quan đến phần đất mà vợ chồng ông G, bà T nhận chuyển nhượng lại của vợ chồng ông G, bà N qua đo đạc thực tế ngày 30/03/2021 có diện tích là 1.272,7m^2 *(diện tích là 1.272,7m^2 khi đo đạc chưa trừ diện tích lộ*) thuộc thửa đất số 0013, tờ bản đồ số 08 do ông Lê Văn D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP Kiên L thì vợ chồng ông T, bà T yêu cầu vợ chồng ông G, bà T phải trả lại cho vợ chồng ông T, bà T số tiền cố đất và cho thuê đất tương đương với phần diện tích đất mà Tòa án tuyên hủy hợp đồng giữa vợ chồng ông T, bà T với vợ chồng ông G, bà T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là UBND huyện Hồng D, tỉnh Bạc L trình bày: Tại công văn phúc đáp số 2505/UBND ngày 21/07/2021 và tại bản cung cấp thông tin ngày 15/11/2021 của người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Hồng D là ông Nguyễn Văn C xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn D tại thửa đất số 0013, 0016 và 0081 cùng tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp Tà K, xã Ninh H, huyện Hồng D, tỉnh Bạc L là đúng trình tự, thụ tục quy định của pháp luật. UBND huyện Hồng D không có ý kiến đối với yêu cầu của bà Trần Thị N về việc đề nghị Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử đất của ông Lê Văn D tại thửa đất số 0013 tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp Tà K, xã Ninh H, huyện Hồng D, tỉnh Bạc L.

Từ những phân tích trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hồng D, tỉnh Bạc L, đã tuyên xử:

- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kiên L về việc yêu cầu vợ chồng ông Lê Văn D, bà Đào Thị G phải thanh toán tiền phạt chậm trả lãi.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kiên L. Buộc ông Lê Văn D, bà Đào Thị G có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng TMCP Kiên L tổng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 21/01/2022) là 407.271.400 đồng *(trong đó vốn gốc là 107.000.000 đồng, lãi trong hạn là 19.110.000 đồng, lãi quá hạn là 281.161.400 đồng)*.

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

- Vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất (Vô hiệu "***Tờ hộp đồng cố đất***" đề ngày 22 tháng giêng năm 2020) giữa vợ chồng ông Lê Văn Dũng, bà Đào Thị G với vợ chồng anh Danh T, chị Thị Huỳnh N.

Buộc vợ chồng anh Danh T, chị Thị Huỳnh N có nghĩa vụ liên đới giao trả lại phần đất qua đo đạc thực tế là **8.432,0m^2** thuộc thửa đất số 0016, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp Tà K, xã Ninh H, huyện Hồng D, tỉnh Bạc L cho vợ chồng ông Lê Văn D, bà Đào Thị G. Phần đất có tứ cạnh như sau: *Hướng Đông giáp kênh thuỷ lợi có cạnh dài 59,0m; Hướng Tây giáp đất ông Danh Cu có cạnh dài 60,0m; Hướng Nam giáp đất ông Phạm Văn Út có cạnh dài 128,0m; Hướng Bắc giáp đất ông Quách Un và bà Trương Thị Thảo có cạnh dài 163,9m (Ký hiệu là thửa số 1 và thửa số 2 của mãnh trích đo địa chính số 56 -2021)*

Buộc vợ chồng anh Danh Th, chị Thị Huỳnh N có nghĩa vụ liên đới thu hoạch lúa trên phần đất buộc giao trả cho vợ chồng ông Lê Văn D, bà Đào Thị G.

Buộc vợ chồng ông Lê Văn Dũng, bà Đào Thị Gấm có nghĩa vụ liên đới trả lại cho vợ chồng anh Danh Thịnh, chị Thị Huỳnh Nga số vàng là 30 chỉ vàng 9999.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Vô hiệu "***Đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất***" không đề ngày, tháng, năm) giữa vợ chồng ông Lê Văn D, bà Đào Thị G với vợ chồng chị Lê Thúy O, anh Lê Văn H.

Vô hiệu hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lê Văn D, bà Đào Thị G với vợ chồng chị Lê Thúy O, anh Lê Văn H.

Buộc vợ chồng ông Lê Văn D, bà Đào Thị G có nghĩa vụ liên đới trả cho vợ chồng chị Lê Thúy O, anh Lê Văn H số tiền là 57.500.000 đồng.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Vô hiệu "***Tờ chuyển nhượng đất lá"*** đề ngày 24/3/2011) giữa vợ chồng ông Lê Văn G, bà Trần Thị N với vợ chồng ông Quách G, bà Thị T.

Buộc bà Trần Thị N có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông Quách G, bà Thị T số tiền là 31.000.000 đồng.

Vô hiệu một phần hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Quách G, bà Thị T với vợ chồng ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị T.

Vô hiệu một phần hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Quách G, bà Thị T với vợ chồng ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị T.

Buộc vợ chồng ông Quách G, bà Thị T có nghĩa vụ liên đới trả lại cho vợ chồng ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị T số tiền là 9.435.000 đồng.

Buộc vợ chồng ông Quách G, bà Thị T và vợ chồng ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị T cùng có trách nhiệm giao trả lại phần đất diện tích **1.100,6m^2** thuộc thửa đất số 0013, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp Tà K, xã Ninh H, huyện Hồng D, tỉnh Bạc L cho vợ chồng ông Lê Văn D, bà Đào Thị G. Phần diện tích 1.100,6m^2 được chia thành 02 thửa cụ thể như sau:

Thửa 1, có diện tích là 101,4m^2: *Hướng Đông giáp kênh Tà Ky có cạnh dài 48,3m; Hướng Tây giáp đường bê tông có cạnh dài 49,4m; Hướng Nam giáp đất bà Trần Thị Ngon có cạnh dài 3,5m; Hướng Bắc giáp đất ông Quách Giào có cạnh dài 02m (Ký hiệu là thửa số 7 của mãnh trích đo địa chính số 52 -2021)*

Thửa 2, có diện tích là 999,2m^2: *Hướng Đông giáp đường bê tông có cạnh dài 49,4m; Hướng Tây giáp đất ông Quách Giào có cạnh dài 52,0m; Hướng Nam giáp đất bà Trần Thị Ngon có cạnh dài 16,9m; Hướng Bắc giáp đất ông Quách Giào có cạnh dài 21,0m (Ký hiệu là thửa số 6 của mãnh trích đo địa chính số 52 - 2021)*

- Buộc bà Trần Thị N có nghĩa vụ giao trả lại phần đất diện tích 589,9m^2 thuộc thửa đất số 0013, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp Tà K, xã Ninh H, huyện Hồng D, tỉnh Bạc L cho vợ chồng ông Lê Văn D, bà Đào Thị G. Phần diện tích 589,9m^2 được chia thành 02 thửa cụ thể như sau:

Thửa 1 có diện tích là 181,0m^2, có tứ cạnh như sau*: Hướng Đông giáp kênh Tà Ky có cạnh dài 25,6m; Hướng Tây giáp đường bê tông có cạnh dài 32,5m; Hướng Nam giáp đất bà Trần Thị Ngon có cạnh dài 10,0m; Hướng Bắc giáp đất ông Quách Giào nhận chuyển nhượng của bà Ngon có cạnh dài 3,5m. (Ký hiệu là thửa số 5 của mãnh trích đo địa chính số 52 -2021)*

Thửa 2 có diện tích là 408,9m^2, có tứ cạnh như sau: *Hướng Đông giáp đường bê tông có cạnh dài 34,8m; Hướng Tây giáp đất bà Trần Thị Ngon có cạnh dài 39,1m; Hướng Nam giáp đất bà Trần Thị Ngon có cạnh dài 10,1m; Hướng Bắc giáp đất ông Quách Giào nhận chuyển nhượng của bà Ngon có cạnh dài 16,9m. (Ký hiệu là thửa số 4 của mãnh trích đo địa chính số 52 -2021).*

- Khi bản án có hiệu lực phát luật ông Lê Văn D và bà Đào Thị G không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng TMCP Kiên L thì Ngân hàng TMCP Kiên L có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi các tài sản mà vợ chồng ông Lê Văn D, bà Đào Thị G đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Kiên L – chi nhánh Bạc L - Phòng giao dịch Hồng D tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HD0839/HĐTC ngày 06/06/2012 để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp gồm có:

+ Quyền sử dụng đất diện tích 1.690,5m^2 loại đất lúa – tôm, thuộc thửa đất số 0013, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp Tà K, xã Ninh H, huyện Hồng D, tỉnh Bạc L

và các tài sản có trên đất do ông Lê Văn D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần diện tích 1.690,5m^2 được chia thành 04 thửa cụ thể như sau:

Thửa 1 có diện tích là 408,9m^2, có tứ cạnh như sau: *Hướng Đông giáp đường bê tông có cạnh dài 34,8m; Hướng Tây giáp đất bà Trần Thị Ngon có cạnh dài 39,1m; Hướng Nam giáp đất bà Trần Thị Ngon có cạnh dài 10,1m; Hướng Bắc giáp đất ông Quách Giào nhận chuyển nhượng của bà Ngon có cạnh dài 16,9m. (Ký hiệu là thửa số 4 của mãnh trích đo địa chính số 52 -2021)*

Thửa 2 có diện tích là 181,0m^2, có tứ cạnh như sau*: Hướng Đông giáp kênh Tà Ky có cạnh dài 25,6m; Hướng Tây giáp đường bê tông có cạnh dài 32,5m; Hướng Nam giáp đất bà Trần Thị Ngon có cạnh dài 10,0m; Hướng Bắc giáp đất ông Quách Giào nhận chuyển nhượng của bà Ngon có cạnh dài 3,5m. (Ký hiệu là thửa số 5 của mãnh trích đo địa chính số 52 -2021)*

Thửa 3, có diện tích là 999,2m^2: *Hướng Đông giáp đường bê tông có cạnh dài 49,4m; Hướng Tây giáp đất ông Quách Giào có cạnh dài 52,0m; Hướng Nam giáp đất bà Trần Thị Ngon có cạnh dài 16,9m; Hướng Bắc giáp đất ông Quách Giào có cạnh dài 21,0m (Ký hiệu là thửa số 6 của mãnh trích đo địa chính số 52 -2021)*

Thửa 4, có diện tích là 101,4m^2: *Hướng Đông giáp kênh Tà Ky có cạnh dài 48,3m; Hướng Tây giáp đường bê tông có cạnh dài 49,4m; Hướng Nam giáp đất bà Trần Thị Ngon có cạnh dài 3,5m; Hướng Bắc giáp đất ông Quách Giào có cạnh dài 02m (Ký hiệu là thửa số 7 của mãnh trích đo địa chính số 52 -2021)*

+ Quyền sử dụng đất diện tích 8.432,0m^2 loại đất lúa - tôm, thuộc thửa đất số **0016,** tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp Tà Ky, xã Ninh Hòa, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu và các tài sản có trên đất do ông Lê Văn Dũng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần diện tích 8.432,0m^2 có tứ cạnh như sau: *Hướng Đông giáp kênh thuỷ lợi có cạnh dài 59,0m; Hướng Tây giáp đất ông Danh Cu có cạnh dài 60,0m; Hướng Nam giáp đất ông Phạm Văn Út có cạnh dài 128,0m; Hướng Bắc giáp đất ông Quách Un và bà Trương Thị Thảo có cạnh dài 163,9m (Ký hiệu là thửa số 1 và thửa số 2 của mãnh trích đo địa chính số 56 -2021)*

+ Quyền sử dụng đất diện tích 1.773,5m^2 gồm đất thổ cư và đất lập vườn, thuộc thửa đất số 0081, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp Tà Ky, xã Ninh Hòa, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu và các tài sản có trên đất do ông Lê Văn Dũng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần diện tích 1.773,5m^2 có tứ cạnh như sau: *Hướng Đông giáp đất ông Thường có cạnh dài 33,7m; Hướng Tây giáp kênh Tà Ky có cạnh dài 40,3m; Hướng Nam giáp đất ông Lê Văn Be có cạnh dài 50,5m; Hướng Bắc giáp đất bà Lê Thị Phòng có cạnh dài 47,0m (Ký hiệu là thửa số 3 của mãnh trích đo địa chính số 57 -2021)*

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C326388 do Ủy ban nhân dân huyện Hồng D cấp ngày 09/3/1994 cho ông Lê Văn Sửu *(chỉnh lý tại trang 4*

chứng nhận cho ông Lê Văn Dũng nhận thừa kế).

(Mãnh trích đo địa chính số 52-2021, Mãnh trích đo địa chính số 56-2021, Mãnh trích đo địa chính số 57-2021 và phụ chú kèm theo các Mãnh trích đo của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hồng Dân là bộ phận không tách rời của bản án).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chổ; quy định về thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 18 tháng 02 tháng 2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách Giào, bà Thị Thu kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu. Ông Quách Giào, bà Thị Thu yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Giào, bà Thu với vợ chồng ông Ghe, bà Ngon phần diện tích đất trong tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 24/3/2011 là 1.950m^2 và không đồng ý cho Ngân hàng phát mãi tài sản diện tích đất nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Quách G, bà Thị T. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 02/2022/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hồng D, tỉnh Bạc L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Quách G, bà Thị T còn trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn ông Lê Văn D, bà Đào Thị G; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Danh T, chị Thị Huỳnh N, ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị T, anh Lê Văn H, chị Lê Thúy O, anh Lê Văn A, bà Trần Thị N, chị Lê Thu H, anh Lê Minh D, anh Lê Hoàng N vắng mặt không có lý do, đại diện ủy ban nhân dân huyện Hồng D ông Nguyễn Văn C vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến

hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của ông Quách G, bà Thị T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông G, bà T với vợ chồng ông G, bà N đối với phần diện tích đất trong tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 24/3/2011 là 1.950m^2 và yêu cầu giải quyết ông G, bà T không đồng ý việc Ngân hàng đòi phát mãi phần đất của ông bà đang quản lý, vì gia đình ông bà và Ngân hàng không liên quan về mặt tài chính. Hội đồng xét xử, xét thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu kháng cáo của bà T, ông G yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất 1.950m^2, xét thấy, yêu cầu này không thuộc thẩm quyền của giải quyết của Tòa án cấp phúc thẩm vì yêu cầu của ông bà đã vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, Bởi lẽ, ở cấp sơ thẩm ông bà và những người tham gia tố tụng khác không ai yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết nội dung này nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của ông bà.

[2.2] Đối với yêu cầu kháng cáo của ông G bà T về việc không đồng ý phát mãi để thi hành án theo yêu cầu của Ngân hàng đối với diện tích đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 1.950m^2, tại thửa đất số 0013. Hội đồng xét xử xét thấy, phần đất trên có nguồn gốc của ông Lê Văn S được cấp theo Quyết định số 158/QĐ-UB ngày 19/07/1993. Đến 11/05/2009 thì ông Lê Văn D được chỉnh lý tại trang 4 của giấy chứng nhận, nhận thừa kế thửa đất nêu trên. Tại hồ sơ thừa kế quyền sử dụng đất của ông Lê Văn D có lưu giữ ***"Biên bản họp gia đình"*** đề ngày 05/05/2009 thể hiện các anh em trong gia đình của ông D gồm bà Lê Thị P, ông Lê Văn M, ông Lê Văn G *(ông G cũng là chồng của bà N)* thống nhất đồng ý để cho ông Lê Văn D được hưởng thừa kế nhà đất. Có sự chứng kiến của trưởng ấp Tà Ky lúc bấy giờ là ông Trần Minh Ấvà có xác nhận của UBND xã Ninh H.

[3] Qua xác minh ông Trần Minh Ấ cho biết tại buổi họp gia đình nêu trên ông Lê Văn G là chồng của bà N có mặt trực tiếp và có ký tên vào biên bản họp gia đình nêu trên dưới sự chứng kiến của ông Ấ. Đồng thời tại công văn số 2505/UBND ngày 21/07/2021 UBND huyện Hồng D cũng xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn D tại thửa đất số 0013 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

[4] Phía bà N cho rằng phần đất trên ông Sửu (cha ruột ông Ghe) cho vợ chồng bà, khi cho chỉ nói miệng không có làm giấy, các anh em trong gia đình đều biết và đến nay chưa tiến hành đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đến năm 2011 vợ chồng bà chuyển nhượng phần đất cho ông Giào, bà Thu, việc chuyển nhượng có làm giấy tay là ***"Tờ chuyển nhượng đất lá"*** đề ngày 24/3/2011, với giá là 31.000.000 đồng các bên đã nhận đất và giao đủ tiền.

[5] Căn cứ, tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở xác định phần đất có diện tích 1.950m^2, thửa 0013 vợ chồng ông D đã được hưởng thừa kế của cụ S và về mặt pháp lý được nhà nước công nhận bằng việc chỉnh lý trong trang IV, sau đó vợ chồng ông D thế chấp vay vốn Ngân hàng. Bà N xác định, vợ chồng bà

được tặng cho nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Xét thấy, do đất không thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng ông N, bà G nhưng ông, bà lại chuyển nhượng cho vợ chồng ông G, bà T là không hợp pháp. Vợ chồng ông G, bà T chuyển nhượng đất mà không tìm hiểu dẫn đến chuyển nhượng nhầm trong khi tài sản không thuộc về người chuyển nhượng nên giao dịch chuyển nhượng giữa các bên đã vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập. Vì vậy, Tòa án sơ thẩm buộc ông G, bà T và bà N cùng với các con của bà N giao trả đất cho ông D để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng là phù hợp.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Quách G, bà Thị T; Có căn cứ chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát viên nhân dân tỉnh Bạc L. Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm ông Quách G, bà Thị T phải chịu theo quy định pháp luật.

Các phần khác của Bản án không kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết và đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Quách Giào, bà Thị Thu. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2022/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hồng D, tỉnh Bạc L.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 122, Điều 131, Điều 502, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 124, khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

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

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

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

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

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kiên L. Buộc ông Lê Văn D, bà Đào Thị G có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng TMCP Kiên L tổng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 21/01/2022) là 407.271.400 đồng *(trong đó vốn gốc là 107.000.000 đồng, lãi trong hạn là 19.110.000 đồng, lãi quá hạn là 281.161.400 đồng)*.

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

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kiên L về việc yêu cầu vợ chồng ông Lê Văn D, bà Đào Thị G phải thanh toán tiền phạt chậm trả lãi.

3. Vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất (Vô hiệu "***Tờ hộp đồng cố đất***" đề ngày 22 tháng giêng năm 2020) giữa vợ chồng ông Lê Văn D, bà Đào Thị G với vợ chồng anh Danh T, chị Thị Huỳnh N.

Buộc vợ chồng anh Danh T, chị Thị Huỳnh N có nghĩa vụ liên đới giao trả lại phần đất qua đo đạc thực tế là **8.432,0m^2** thuộc thửa đất số 0016, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp Tà K, xã Ninh H, huyện Hồng D, tỉnh Bạc L cho vợ chồng ông Lê Văn D, bà Đào Thị G. Phần đất có tứ cạnh như sau: *Hướng Đông giáp kênh thuỷ lợi có cạnh dài 59,0m; Hướng Tây giáp đất ông Danh Cu có cạnh dài 60,0m; Hướng Nam giáp đất ông Phạm Văn Út có cạnh dài 128,0m; Hướng Bắc giáp đất ông Quách Un và bà Trương Thị Thảo có cạnh dài 163,9m (Ký hiệu là thửa số 1 và thửa số 2 của mãnh trích đo địa chính số 56 -2021)*

Buộc vợ chồng anh Danh T, chị Thị Huỳnh N có nghĩa vụ liên đới thu hoạch lúa trên phần đất buộc giao trả cho vợ chồng ông Lê Văn D, bà Đào Thị G.

Buộc vợ chồng ông Lê Văn D, bà Đào Thị G có nghĩa vụ liên đới trả lại cho vợ chồng anh Danh T, chị Thị Huỳnh N số vàng là 30 chỉ vàng 9999.

4. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Vô hiệu "***Đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất***" không đề ngày, tháng, năm) giữa vợ chồng ông Lê Văn D, bà Đào Thị G với vợ chồng chị Lê Thúy O, anh Lê Văn H.

Vô hiệu hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lê Văn D, bà Đào Thị Gvới vợ chồng chị Lê Thúy O, anh Lê Văn H.

Buộc vợ chồng ông Lê Văn D, bà Đào Thị G có nghĩa vụ liên đới trả cho vợ chồng chị Lê Thúy O, anh Lê Văn H số tiền là 57.500.000 đồng.

5. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Vô hiệu "***Tờ chuyển nhượng đất lá"*** đề ngày 24/3/2011) giữa vợ chồng ông Lê Văn G, bà Trần Thị N với vợ chồng ông Quách G, bà Thị T.

Buộc bà Trần Thị N có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông Quách G, bà Thị T số tiền là 31.000.000 đồng.

Vô hiệu một phần hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Quách G, bà Thị T với vợ chồng ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị T.

Vô hiệu một phần hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Quách G, bà Thị T với vợ chồng ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị T.

Buộc vợ chồng ông Quách G, bà Thị T có nghĩa vụ liên đới trả lại cho vợ chồng ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị T số tiền là 9.435.000 đồng.

Buộc vợ chồng ông Quách G, bà Thị T và vợ chồng ông Phan Văn T, bà Nguyễn Thị T cùng có trách nhiệm giao trả lại phần đất diện tích **1.100,6m^2** thuộc thửa đất số 0013, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp Tà K, xã Ninh H, huyện Hồng D, tỉnh Bạc L cho vợ chồng ông Lê Văn D, bà Đào Thị G. Phần diện tích 1.100,6m^2 được chia thành 02 thửa cụ thể như sau:

Thửa 1, có diện tích là 101,4m^2: *Hướng Đông giáp kênh Tà Ky có cạnh dài 48,3m; Hướng Tây giáp đường bê tông có cạnh dài 49,4m; Hướng Nam giáp đất bà Trần Thị Ngon có cạnh dài 3,5m; Hướng Bắc giáp đất ông Quách Giào có cạnh dài 02m (Ký hiệu là thửa số 7 của mãnh trích đo địa chính số 52 -2021)*

Thửa 2, có diện tích là 999,2m^2: *Hướng Đông giáp đường bê tông có cạnh dài 49,4m; Hướng Tây giáp đất ông Quách Giào có cạnh dài 52,0m; Hướng Nam giáp đất bà Trần Thị Ngon có cạnh dài 16,9m; Hướng Bắc giáp đất ông Quách Giào có cạnh dài 21,0m (Ký hiệu là thửa số 6 của mãnh trích đo địa chính số 52 -2021)*

6. Buộc bà Trần Thị N có nghĩa vụ giao trả lại phần đất diện tích **589,9m^2** thuộc thửa đất số 0013, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp Tà K, xã Ninh H, huyện Hồng D, tỉnh Bạc L cho vợ chồng ông Lê Văn D, bà Đào Thị G. Phần diện tích 589,9m^2 được chia thành 02 thửa cụ thể như sau:

Thửa 1 có diện tích là 181,0m^2, có tứ cạnh như sau*: Hướng Đông giáp kênh Tà Ky có cạnh dài 25,6m; Hướng Tây giáp đường bê tông có cạnh dài 32,5m; Hướng Nam giáp đất bà Trần Thị Ngon có cạnh dài 10,0m; Hướng Bắc giáp đất ông Quách Giào nhận chuyển nhượng của bà Ngon có cạnh dài 3,5m. (Ký hiệu là thửa số 5 của mãnh trích đo địa chính số 52 -2021)*

Thửa 2 có diện tích là 408,9m^2, có tứ cạnh như sau: *Hướng Đông giáp đường bê tông có cạnh dài 34,8m; Hướng Tây giáp đất bà Trần Thị Ngon có cạnh dài 39,1m; Hướng Nam giáp đất bà Trần Thị Ngon có cạnh dài 10,1m; Hướng Bắc giáp đất ông Quách Giào nhận chuyển nhượng của bà Ngon có cạnh dài 16,9m. (Ký hiệu là thửa số 4 của mãnh trích đo địa chính số 52 -2021).*

7. Khi bản án có hiệu lực phát luật ông Lê Văn D và bà Đào Thị G không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng TMCP Kiên L thì Ngân hàng TMCP Kiên L có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi các tài sản mà vợ chồng ông Lê Văn D, bà Đào Thị G đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Kiên L – chi nhánh Bạc Liêu - Phòng giao dịch Hồng D tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HD0839/HĐTC ngày 06/06/2012 để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp gồm có:

- Quyền sử dụng đất diện tích **1.690,5m^2** loại đất lúa – tôm, thuộc thửa đất số 0013, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại ấp Tà K, xã Ninh H, huyện Hồng D, tỉnh Bạc L và các tài sản có trên đất do ông Lê Văn D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần diện tích 1.690,5m^2 được chia thành 04 thửa cụ thể như sau:

Thửa 1 có diện tích là 408,9m^2, có tứ cạnh như sau: *Hướng Đông giáp đường bê tông có cạnh dài 34,8m; Hướng Tây giáp đất bà Trần Thị Ngon có cạnh dài 39,1m; Hướng Nam giáp đất bà Trần Thị Ngon có cạnh dài 10,1m; Hướng Bắc giáp đất ông Quách Giào nhận chuyển nhượng của bà Ngon có cạnh dài 16,9m. (Ký hiệu là thửa số 4 của mãnh trích đo địa chính số 52 -2021)*

Thửa 2 có diện tích là 181,0m^2, có tứ cạnh như sau*: Hướng Đông giáp kênh Tà Ky có cạnh dài 25,6m; Hướng Tây giáp đường bê tông có cạnh dài 32,5m; Hướng Nam giáp đất bà Trần Thị Ngon có cạnh dài 10,0m; Hướng Bắc giáp đất ông Quách Giào nhận chuyển nhượng của bà Ngon có cạnh dài 3,5m. (Ký hiệu là thửa số 5 của mãnh trích đo địa chính số 52 -2021)*

Thửa 3, có diện tích là 999,2m^2: *Hướng Đông giáp đường bê tông có cạnh dài 49,4m; Hướng Tây giáp đất ông Quách Giào có cạnh dài 52,0m; Hướng Nam giáp đất bà Trần Thị Ngon có cạnh dài 16,9m; Hướng Bắc giáp đất ông Quách Giào có cạnh dài 21,0m (Ký hiệu là thửa số 6 của mãnh trích đo địa chính số 52 -2021)*

Thửa 4, có diện tích là 101,4m^2: *Hướng Đông giáp kênh Tà Ky có cạnh dài 48,3m; Hướng Tây giáp đường bê tông có cạnh dài 49,4m; Hướng Nam giáp đất bà Trần Thị Ngon có cạnh dài 3,5m; Hướng Bắc giáp đất ông Quách Giào có cạnh dài 02m (Ký hiệu là thửa số 7 của mãnh trích đo địa chính số 52 -2021)*

- Quyền sử dụng đất diện tích **8.432,0m^2** loại đất lúa - tôm, thuộc thửa đất số **0016**, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp Tà K, xã Ninh H, huyện Hồng D, tỉnh Bạc L và các tài sản có trên đất do ông Lê Văn D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần diện tích 8.432,0m^2 có tứ cạnh như sau: *Hướng Đông giáp kênh thuỷ lợi có cạnh dài 59,0m; Hướng Tây giáp đất ông Danh Cu có cạnh dài 60,0m; Hướng Nam giáp đất ông Phạm Văn Út có cạnh dài 128,0m; Hướng Bắc giáp đất ông Quách Un và bà Trương Thị Thảo có cạnh dài 163,9m (Ký hiệu là thửa số 1 và thửa số 2 của mãnh trích đo địa chính số 56 -2021)*

- Quyền sử dụng đất diện tích **1.773,5m^2** gồm đất thổ cư và đất lập vườn, thuộc thửa đất số **0081**, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp Tà K, xã Ninh H, huyện Hồng D, tỉnh Bạc L và các tài sản có trên đất do ông Lê Văn D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần diện tích 1.773,5m^2 có tứ cạnh như sau: *Hướng Đông giáp đất ông Thường có cạnh dài 33,7m; Hướng Tây giáp kênh Tà Ky có cạnh dài 40,3m; Hướng Nam giáp đất ông Lê Văn Be có cạnh dài 50,5m; Hướng Bắc giáp đất bà Lê Thị Phòng có cạnh dài 47,0m (Ký hiệu là thửa số 3 của mãnh trích đo địa chính số 57 -2021)*

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C326388 do Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân cấp ngày 09/3/1994 cho ông Lê Văn Sửu *(chỉnh lý tại trang 4 chứng nhận cho ông Lê Văn Dũng nhận thừa kế).*

(Mãnh trích đo địa chính số 52-2021, Mãnh trích đo địa chính số 56-2021, Mãnh trích đo địa chính số 57-2021 và phụ chú kèm theo các Mãnh trích đo của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hồng Dân là bộ phận không tách rời của bản án).

8. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp, chi phí định giá tài sản, chi phí trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng số tiền là 10.747.000 đồng ông Lê Văn D, bà Đào Thị G phải chịu toàn bộ. Ngân hàng TMCP Kiên L đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 11.000.000 đồng theo phiếu thu số T0103 ngày 02/11/2020 và phiếu thu số T045 ngày 19/05/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hồng D, đã chi hết 10.747.000 đồng nên Ngân hàng TMCP Kiên L được hoàn lại số tiền 253.000 đồng tại Tòa án nhân dân huyện Hồng D.

Buộc ông Lê Văn D, bà Đào Thị Gấm nộp 10.747.000 đồng giao trả lại cho Ngân hàng TMCP Kiên Long.

9. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn D, bà Đào Thị G phải chịu nộp số tiền là 20.291.000 đồng. Ngân hàng TMCP Kiên L đã nộp tạm ứng án phí số tiền là 10.106.255 đồng theo biên lai thu số 0003273 ngày 12/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng D được hoàn lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Quách G, bà Thị T phải chịu nộp số tiền là 300.000 đồng, ông Quách Giào, bà Thị Thu đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006154 ngày 18 tháng 02 năm 2022 được chuyển thu án phí.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện Hồng Dân;

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

- CCTHADS huyện Hồng Dân;
- Đương sự;
- Lưu, Tổ HC

Nguyễn Lệ Kiều