

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 9 – CÀ MAU**

Bản án số: 119/2025/DS-ST

Ngày: 26/11/2025

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 – CÀ MAU

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thị Đang***

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Trần Văn Phước**

2. Ông **Trần Thanh Tuấn**

*Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thúy Ngoãn** – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Cà Mau.*

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 – Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà **Đoàn Vũ Loan** - Kiểm sát viên.*

Ngày 26 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Cà Mau xét xử công khai vụ án thụ lý số: 169/2022/TLST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”, Theo Thông báo xét xử số: 121/2025/TB-TA ngày 24 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP B**. Địa chỉ: đường Đ, phường Ph, thành phố H.*

*Người đại diện theo pháp luật: Ông **Vũ Qu Kh** – Chức vụ: Tổng Giám đốc*

*Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Tấn Duy** – Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Bạc Liêu. Địa chỉ: Số 56, đường Trần Phú, phường Bạc Liêu, tỉnh Cà Mau*

*Người đại diện theo ủy quyền lại: Anh **Nguyễn V** – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ Pháp lý. Địa chỉ: đường đ, phường ph, tỉnh T.*

*Bị đơn: Anh **Bùi V Kh** – sinh năm 1976, chị **Nguyễn Th Tr** – sinh năm 1976. Địa chỉ: Ấp A, xã X, tỉnh T.*

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

*Bà **Nguyễn Th Ng** – sinh năm 1936. Địa chỉ: Ấp A, xã X, tỉnh T.*

*Anh **Bùi V Nh** – sinh năm 1998, chị **Bùi Ng X** – sinh năm 2003. Địa chỉ: Ấp A, xã X, tỉnh T.*

*Ông **Lý V D** – sinh năm 1951, bà **Bùi Th Th** – sinh năm 1953. Địa chỉ: Địa chỉ: Ấp A, xã X, tỉnh T.*

Chị **Bùi Thị U C** và anh **Lê V Ph.** Địa chỉ: Địa chỉ: Ấp A, xã X, tỉnh T.
Ông **Bùi V K** và bà **Nguyễn Th Th.** Địa chỉ: Địa chỉ: Ấp A, xã X, tỉnh T.
Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và lời khai có trong hồ sơ vụ án nguyên đơn là trình bày và yêu cầu:*

Ngày 08/6/2020 chị Tr và anh Kh ký kết với Ngân hàng Hợp đồng tín dụng số HDTD22C202062 vay số tiền 160.000.000đ. Theo hợp đồng thỏa thuận thời hạn cho vay 48 tháng, lãi suất cho vay 12%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay; Kỳ hạn trả nợ gốc là 06 tháng 01 lần vào ngày 25 và trả lãi 03 tháng 01 lần vào ngày 25.

Ngày 11/5/2021 chị Tr và anh Kh ký kết với Ngân hàng đồng tín dụng số HDTD22C2021091 để vay số tiền 560.000.000đ. Theo hợp đồng thỏa thuận thời hạn cho vay 11 tháng, lãi suất cho vay 9,6%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay, nợ gốc trả vào cuối kỳ, tiền lãi trả 03 tháng 01 lần vào ngày 25.

Ngày 23/10/2020 anh Kh ký Giấy đề nghị phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế vay số tiền 30.000.000đ, thời hạn là 36 tháng, lãi suất 28%/năm.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ vay, anh Kh và chị Tr đã ký kết với Ngân hàng hợp đồng thế chấp tài sản số HĐTC22C202038 ngày 08/6/2020 để thế chấp các quyền sử dụng đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB756226, CB756227, CB756228, CB756229, CB756230.

Sau khi vay tiền chị Tr và anh Kh chỉ trả được cho hợp đồng đồng tín dụng số HDTD22C202062 số tiền 60.000.000đ, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ còn lại như cam kết, nên nợ vay đã chuyển sang nợ xấu. Do đó, Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc chị Tr và anh Kh trả tiền nợ gốc tại hợp đồng tín dụng số HDTD22C202062 số tiền 100.000.000đ, trả nợ tại hợp đồng tín dụng số HDTD22C2021091 số tiền 560.000.000đ và nợ tại Giấy đề nghị phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế số tiền 30.000.000đ và tổng số tiền lãi tính đến ngày 18/4/2022 số tiền 52.887.153đ.

Trường hợp khi Bản án, Quyết định của Tòa án có hiệu lực thi hành mà anh Kh và chị Tr không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp tại hợp đồng thế chấp tài sản số HĐTC22C202038 ngày 08/6/2020 đối với các phần đất tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB756226, CB756227, CB756228, CB756229, CB756230 cùng các tài sản trên đất để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Ngân hàng không đồng ý việc anh Kh, chị Tr thực hiện chuyển nhượng và cầm cố các phần đất đã thế chấp cho Ngân hàng, yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng cầm cố và chuyển nhượng đất, buộc những người đang sử dụng đất thế chấp giao trả đất theo quy định. Phần đất có khu mộ cũng yêu cầu xử lý theo quy định. Đối với các thửa đất thể hiện trong các bản vẽ, Ngân hàng chỉ yêu cầu xử

lý đối với các phần đất mà anh Kh và chị Tr thế chấp tại Ngân hàng, còn những thửa đất không liên quan đến việc thế chấp Ngân hàng không có ý kiến.

** Bị đơn chị Trú trình bày:*

Chị Tr thừa nhận chị và anh Kh có vay tiền và có thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho việc vay tiền tại Ngân hàng như Ngân hàng trình bày, chị Tr đồng ý trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng, đồng ý phát mãi tài sản thế chấp theo yêu cầu của Ngân hàng.

Đối với đất thế chấp và tài sản trên đất chị Tr trình bày như sau: Hiện tại chị Tr và anh Kh chuyển nhượng cho ông D và bà Th 02 công tằm cây với số tiền 160.000.000đ, nên đất do ông D và bà Th làm. Chị Tr đồng ý xử lý hợp đồng chuyển nhượng đất theo pháp luật và đồng ý trả số tiền 160.000.000đ cho ông D và bà Th. Ngoài ra, chị Tr và anh Kh có cổ cho anh Ph và chị C 08 công tằm cây đất và nhận số tiền 400.000.000đ, nên đất do anh Ph và chị C làm. Chị Tr đồng ý xử lý hợp đồng cổ đất theo pháp luật và đồng ý trả số tiền 400.000.000đ cho anh Ph và chị C. Cổ cho chị Th và anh K diện tích 1.782,9m² đất với số tiền 80.000.000đ. Chị Tr đồng ý xử lý hợp đồng chuyển nhượng đất theo pháp luật và đồng ý trả số tiền 80.000.000đ cho anh K và chị Th.

Trên đất thế chấp có 01 khu mộ gồm có 03 ngôi mộ (Mộ ông nội của anh Kh xây hơn 60 năm, mộ cha anh Kh lập khoảng 40 năm, mộ anh của anh Kh lập khoảng 30 năm). Ngoài đất cổ và chuyển nhượng, phần đất thế chấp còn lại vợ chồng chị Tr, anh Kh, cùng với mẹ chồng là bà Ng, còn trai là anh Nh và con dâu là chị X đang sử dụng. Trên đất có nhà và các công trình như khi Tòa án thẩm định.

Anh Kh được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, không nộp văn bản trình bày ý kiến.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Anh Ph trình bày anh và vợ là Bùi Th Ú C có nhận cổ khoảng 08 công tằm cây đất của anh Kh và chị Tr với số tiền 400.000.000đ, các bên có lập tờ “giấy tờ cổ đất” ngày 30/4/2018 âm lịch. Anh Ph đồng ý xử lý hợp đồng cổ đất theo quy định pháp luật, đồng ý trả đất và anh Kh, chị Tr phải trả lại anh Ph và chị C số tiền 400.000.000đ.

- Ông D có đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng 02 công tằm cây đất giữa ông D, bà Th với anh Kh và chị Tr theo “Đơn xin xác nhận về việc sang đất vĩnh viễn” ngày 02/7/2020 âm lịch. Nay ông đồng ý rút yêu cầu khởi kiện, đồng ý xử lý hợp đồng chuyển nhượng đất trên theo pháp luật, yêu cầu anh Kh, chị Tr trả vợ chồng ông số tiền 160.000.000đ, ông và bà Th sẽ trả lại 02 công tằm cây đất.

- Bà Ng, anh Nh, chị X, bà Th, chị Ú C, anh K và chị Th không có văn bản trình bày ý kiến tại Tòa án

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 – Cà Mau phát biểu ý kiến:*

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự; Tuy nhiên,

việc giao văn bản tố tụng và chuyển hồ sơ Viện Kiểm sát chưa đúng quy định, Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 03/3/2023 chưa có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi tổ chức xem xét, thẩm định; Nguyên đơn và chị Ú C đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, riêng chị Tr, anh Kh, bà Ng, anh Nh, chị X, ông D, bà Th, anh Ph, chị C, anh K và chị Th chưa chấp hành quy định tại khoản 15, 16 Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Buộc ông Kh, bà Tr trả cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 18/4/2022 là 742.887.153 đồng (Gốc 690.000.000 đồng, lãi 52.887.153 đồng) và lãi suất phát sinh.

+ Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn đối với diện tích đất nền mộ 111,7m².

+ Trong trường hợp ông Kh, bà Tr không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ đối với các phần đất;

Phần đất tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 31, diện tích 300m² (đất ở tại nông thôn), tọa lạc tại ấp A, xã X, tỉnh T. Theo giấy chứng nhận QSDĐ số CB 756226, do UBND huyện P cấp ngày 30/11/2015 cho ông Kh.

Phần đất tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 31, diện tích 913,8m², (đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại ấp A, xã X, tỉnh T. Theo giấy chứng nhận QSDĐ số CB 756227, do UBND huyện P cấp ngày 30/11/2015 cho ông Kh.

Phần đất tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.011m², đất trồng cây lâu năm, (đất khu mã 111,7m²), tọa lạc tại ấp A, xã X, tỉnh T. Theo giấy chứng nhận QSDĐ số CB 756228, do UBND huyện P cấp ngày 30/11/2015 cho ông Kh.

Phần đất tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 08, diện tích 8.016,1m², (diện tích 6.006,1m² ông Ph, bà C đang quản lý và 2.010m² ông D, bà Th quản lý) (đất chuyên trồng lúa nước), tọa lạc tại ấp A, xã X, tỉnh T. Theo giấy chứng nhận QSDĐ số CB 756229, do UBND huyện P cấp ngày 30/11/2015 cho ông Kh.

Phần đất tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 08, diện tích 5.699,8m², (diện tích thực tế 5.117,8m² ông Ph, bà C đang quản lý và 582m² ông D, bà Th quản lý) (đất chuyên trồng lúa nước), tọa lạc tại ấp A, xã X, tỉnh T. Theo giấy chứng nhận QSDĐ số CB 756230, do UBND huyện P cấp ngày 30/11/2015 cho ông Kh.

+ Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập giữa vợ chồng bà Tr với vợ chồng ông Ph vào ngày 30/4/2018a1 vô hiệu. Buộc ông Kh, bà Tr trả lại cho ông Ph, bà Ú C số tiền cầm cố 400.000.000đ. Buộc ông Ph, bà Ú C trả lại cho ông Kh, bà Tr phần đất có diện tích 6.006,1m² thuộc thửa 39, tờ bản đồ số 8 (58 mới) và diện tích 5.117,8m² thuộc thửa 38, tờ bản đồ số 8 (58 mới).

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa vợ chồng bà Tr với vợ chồng ông D vào năm 2020 vô hiệu. Buộc ông Kh, bà Tr trả lại cho ông D, bà Th số tiền chuyển nhượng 160.000.000đ. Buộc ông D, bà Th trả lại cho ông Kh, bà Tr phần đất có diện tích 2.010m² thuộc thửa 39, tờ bản đồ số 8 (58 mới) và diện tích 582m² thuộc thửa 38, tờ bản đồ số 8 (58 mới).

+ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông D yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+ Đối với hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Kh với vợ chồng ông K. Các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết bằng một vụ kiện độc lập khác.

+ Án phí: Đương sự phải chịu theo quy định.

+ Chi phí thẩm định: Đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền và thủ tục tố tụng:

1.1. Ngân hàng khởi kiện yêu cầu anh Kh và chị Tr trả số tiền nợ vay và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, anh Kh và chị Tr có nơi cư trú tại huyện P, tỉnh T, nay là xã X, tỉnh T), nên Tòa án nhân dân huyện P thụ lý và Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Cà Mau giải quyết là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

1.2. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Tại thông báo thụ lý vụ án Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” là chưa đúng, nên điều chỉnh lại quan hệ tranh chấp đúng là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

1.3. Người đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn và chị Bùi Th Ú C đơn xin vắng mặt; Các đương sự còn lại đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này là phù hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

1.4. Nhận định vi phạm mà Kiểm sát viên nêu ra: Mặc dù việc chuyển hồ sơ vụ án chưa đúng quy định, nhưng vẫn đảm bảo thời gian để Kiểm sát viên nghiên cứu hồ sơ vụ án. Đối với biên bản thẩm định tại chỗ ngày 03/3/2023 do có 01 số nội dung chưa đảm bảo, nên Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định lại vào ngày 04/8/2025 và biên bản xem xét, thẩm định có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã tại nơi có đất xem xét, thẩm định.

[2] Xét tính hợp pháp các hợp đồng các bên đã ký kết và nghĩa vụ trả nợ vay:

2.1. Về tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng và hợp đồng vay thế tín dụng: Anh Kh và chị Tr đã ký kết với Ngân hàng Hợp đồng tín dụng số: HDTD22C202062 ngày 08/6/2020 để vay số tiền 160.000.000đ, Hợp đồng tín dụng số: HDTD22C2021091 ngày 11/5/2021 để vay số tiền 560.000.000đ và ký giấy đề nghị phát hành kèm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế vay số tiền 30.000.000đ. Các hợp đồng này được ký kết trên cơ sở tự nguyện, nên anh Kh và chị Tr có nghĩa vụ thực hiện trả nợ theo hợp đồng.

2.2. Xét thấy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC22C202038 ngày 08/6/2020 được xác lập giữa chị Tr và anh Kh với Ngân hàng được chứng thực hợp pháp, nên có giá trị pháp lý; Bên cạnh đó, các thỏa thuận về việc vay tiền, trả nợ vay và thế chấp tài sản đảm bảo trả nợ đúng như Ngân hàng trình bày, đồng thời, chị Tr cũng thừa nhận trình bày của Ngân hàng, đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh như quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự được Hội đồng xét xử áp dụng làm căn cứ giải quyết vụ án.

Đối với anh Kh, kể từ khi Tòa án thụ lý vụ án, anh Kh đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng anh Kh không có ý kiến đối với việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trả nợ vay và xử lý tài sản thế chấp; Điều này thể hiện anh Kh mặc nhiên thừa nhận anh cùng với chị Tr còn nợ, thừa nhận có nghĩa vụ trả nợ vay và có nghĩa vụ về tài sản thế chấp như Ngân hàng trình bày và yêu cầu, như sự thừa nhận của chị Tr.

2.3. Về nghĩa vụ trả nợ vay: Do chị Tr và anh Kh vi phạm nghĩa vụ trả nợ như thỏa thuận với Ngân hàng, nên việc Ngân hàng yêu cầu chị Tr và anh Kh trả số tiền nợ gốc còn lại là 690.000.000đ và tiền lãi tính đến ngày 18/4/2022 là 52.887.153đ và tiền lãi tính từ ngày 19/4/2022 đến khi thanh toán xong nợ là có căn cứ được chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử buộc chị Tr và anh Kh có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền nợ vay gốc là 690.000.000đ và nợ tiền lãi tính đến ngày 18/4/2022 là 52.887.153đ và lãi suất phát sinh kể từ ngày 19/4/2022 đến khi thanh toán xong nợ.

[3] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng:

3.1. Xét đối với phần đất có mồ mả (khu mả): Trên phần đất thế chấp có xây nền mộ với diện tích 111,7m², Ngân hàng đề nghị xử lý phần đất này theo quy định. Hội đồng xét xử xét thấy, Ngân hàng không cung cấp được biên bản kiểm định tài sản thế chấp để chứng minh có kiểm định phần đất chị Tr và anh Kh thế chấp là không có nền mộ; Tuy nhiên, tại thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì trên đất thế chấp có nền mộ diện tích 111,7m². Do khi nhận tài sản thế chấp từ chị Tr và anh Kh, Ngân hàng đã không thực hiện kiểm định tài sản có những gì khi nhận thế chấp, nên Ngân hàng đã không biết có nhiều ngôi mộ được lập thành khu mộ trên đất, Hội đồng xét xử xét thấy để phù hợp với phong tục, tập quán, giá trị truyền thống tốt đẹp của con người Việt Nam và tinh thần nhân đạo của pháp luật Việt Nam, nên không xử lý đối với

phần đất thế chấp có **diện tích 111,7m²** thuộc thửa đất số 52 tờ bản đồ số 31, đất tọa lạc tại ấp A, xã X, tỉnh T, có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng đông có cạnh 9,48m;
- + Hướng tây có cạnh 6,93m
- + Hướng nam có các cạnh 14,10m;
- + Hướng bắc có cạnh 13,36m.

3.2. Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp còn lại của Ngân hàng:

Sau khi trừ đi phần đất có nền mộ và các ngôi mộ thì thửa đất số 52 tờ bản đồ số 31 còn lại diện tích 899,3m². Do đó, trường hợp chị Tr và anh Kh không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, khi đó Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: HDTD22C202038 ngày 08 tháng 6 năm 2020 để thu hồi nợ cho Ngân hàng đối với các phần đất và các tài sản trên đất như sau:

3.2.1. Phần đất thứ nhất là đất trồng lúa có diện tích 5.699,8m², thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại ấp A, xã X, tỉnh T có 02 phần như sau:

- Diện tích 582m² thuộc một phần thửa đất số 38, tờ bản đồ số 31 do ông Lý V D và bà Bùi Th Th đang sử dụng, có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng đông có cạnh 18,17m;
- + Hướng tây có cạnh 17,77m;
- + Hướng nam có cạnh 32,3m;
- + Hướng bắc có cạnh 32,51m.

Khi Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản để thu hồi nợ, buộc chị Tr, anh Kh, ông D và bà Th có nghĩa vụ giao thửa đất này để Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền bán phát mãi theo quy định.

- Diện tích 5.117,8m² thuộc một thửa đất số 38, tờ bản đồ số 31 do anh Lê V Ph và chị Bùi Th Ú C đang sử dụng, có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng đông có cạnh 153,93m;
- + Hướng tây có cạnh 153,13m;
- + Hướng nam có cạnh 32,51m;
- + Hướng bắc có cạnh 33,8m.

Khi Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản để thu hồi nợ, buộc chị Tr, anh Kh, anh Ph và chị C có nghĩa vụ giao thửa đất này để Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền bán phát mãi theo quy định.

3.2.2. Phần đất thứ hai là đất trồng lúa có diện tích 8.016,1m², thuộc thửa số 39, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại ấp A, xã X, tỉnh T có 02 phần như sau:

- Diện tích 2.010m² thuộc một phần thửa đất số 39, tờ bản đồ số 31 do ông Lý V D và bà Bùi Th Th đang sử dụng, có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng đông có cạnh 62,17m;

- + Hướng tây có cạnh 63,38m;
- + Hướng nam có cạnh 32,1m;
- + Hướng bắc có cạnh 31,80m.

Khi Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản để thu hồi nợ, buộc chị Tr, anh Kh, ông D và bà Th có nghĩa vụ giao thửa đất này để Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền bán phát mãi theo quy định.

- Diện tích 6.006,1m² thuộc một phần thửa đất số 39, tờ bản đồ số 31 do anh Lê V Ph và chị Bùi Th Ú C đang sử dụng, có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng đông có cạnh 193,42m;
- + Hướng tây có cạnh 193,22m;
- + Hướng nam có cạnh 31,80m;
- + Hướng bắc có cạnh 36,1m (17,6m + 7,2m + 11,3m).

Khi Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản để thu hồi nợ, buộc chị Tr, anh Kh, anh Ph và chị C có nghĩa vụ giao thửa đất này để Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền bán phát mãi theo quy định.

3.2.3. Phần đất thứ ba là đất ở tại nông thôn có diện tích 300m², thuộc thửa số 34, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại ấp A, xã X, tỉnh T, có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng đông có cạnh 14,28m;
- + Hướng tây có cạnh 15,61m;
- + Hướng nam có cạnh 19,99m;
- + Hướng bắc có cạnh 20,38m.

Phần đất này chị Tr, anh Kh, bà Ng, anh Nh và chị X quản lý vào xây dựng công trình. Do đó, khi Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản để thu hồi nợ, buộc chị Tr, anh Kh, bà Ng, anh Nh và chị X có nghĩa vụ giao thửa đất này để Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền bán phát mãi theo quy định.

3.2.4. Phần đất thứ tư là đất trồng cây lâu năm có **diện tích 913,8m²** thuộc thửa số 40 tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại ấp A, xã X, tỉnh T có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng đông có các cạnh 5,14m + 4,86m + 20,38m + 15,61m + 19,99m và cạnh 26,77m;
- + Hướng tây có cạnh 38,4m
- + Hướng nam có các cạnh 11,23m + 12,94m + 12,66m;
- + Hướng bắc có cạnh 27,64m.

Phần đất này chị Tr, anh Kh, bà Ng, anh Nh và chị X quản lý vào xây dựng công trình. Do đó, khi Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản để thu hồi nợ, buộc chị Tr, anh Kh, bà Ng, anh Nh và chị X có nghĩa vụ giao thửa đất này để Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền bán phát mãi theo quy định.

3.2.5. Phần đất thứ năm là đất trồng cây lâu năm (sau khi trừ đi phần đất **phần mộ 111,7m²**) thì thừa số 52 tờ bản đồ số 31 còn lại **diện tích 899,3m²**, đất tọa lạc tại ấp A, xã X, tỉnh T có vị trí và số đo như sau:

+ Hướng đông có cạnh 60,5m (11,6m + 13,36m + 6,93m + 14,10m và 14,51m);

+ Hướng tây có cạnh 46,31m

+ Hướng nam có các cạnh 25,55m;

+ Hướng bắc có cạnh 36,73m (11,23m + 12,94m + 12,66m)

Phần đất này chị Tr, anh Kh, bà Ng, anh Nh và chị X quản lý sử dụng. Do đó, khi Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản để thu hồi nợ, buộc chị Tr, anh Kh, bà Ng, anh Nh và chị X có nghĩa vụ giao thừa đất này để Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền bán phát mãi theo quy định.

3.2.6. Ngoài ra, Ngân hàng còn có quyền yêu cầu phát mãi đối với các tài sản của anh Kh và chị Tr trên đất thế chấp đối với các tài sản sau:

- Căn nhà chính có chiều ngang 7,8m, chiều dài 16,6m. Kết cấu khung và sườn bằng bê tông cốt thép, vách xây tường, nền lát gạch bông, mái lợp tol lạnh.

- Căn nhà phụ có chiều ngang 6,7m chiều dài 5,2m. Kết cấu: Khung và sườn bằng gỗ địa phương, nền trát xi măng, mái lợp tol xi măng.

- Mái che bên có chiều ngang 3,7m chiều dài 10,8m. Kết cấu: Khung và sườn bằng gỗ địa phương, nền trát xi măng, mái lợp tol xi măng.

- Chuồng heo thứ nhất chiều ngang 21,5m chiều dài 3,3m. Kết cấu: Khung và sườn bằng bê tông cốt thép, mái lợp tol xi măng.

- Chuồng heo thứ hai chiều ngang 17,9m dài 4,9m. Kết cấu: Khung và sườn bằng bê tông cốt thép, mái lợp tol xi măng. Bên trong có chuồng heo chiều ngang 16,5m chiều dài 4,5m, nền trát xi măng, vách xây tường cao 0,9m.

- Nhà vệ sinh có chiều ngang 2,2m chiều dài 2,2m. Kết cấu: Khung và sườn bằng bê tông, nền lát gạch bông, vách xây tường, mái lợp tol xing măng (Có hầm tự hoại)

Các công trình tại mục (3.2.6) do chị Tr, anh Kh, bà Ng, anh Nh và chị X quản lý sử dụng. Do đó, khi Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản để thu hồi nợ, buộc chị Tr, anh Kh, bà Ng, anh Nh và chị X có nghĩa vụ giao thừa đất này để Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền bán phát mãi theo quy định.

[4] Xét các giao dịch về đất đối với các thửa đất chị Tr và anh Kh thế chấp tại Ngân hàng: Như nhận định ở phần trên, việc thế chấp quyền sử dụng đất giữa chị Tr, anh Kh với Ngân hàng có chứng thực theo quy định và có giá trị pháp lý đối với 05 thửa đất (Trừ diện tích 111,5m² tại tiểu mục 3.1), nên được pháp luật bảo vệ và thực hiện đúng theo thỏa thuận giữa các bên trong giao kết. Mặc dù những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập về các giao dịch với nhau, nhưng để đảm bảo vụ án được giải quyết mang tính toàn diện, cần xem xét về tính hợp pháp và hậu quả pháp lý của các giao dịch khác trong vụ án.

4.1. Xét giao dịch về đất giữa anh Kh, chị Tr với ông D và bà Th:

Các đương sự thống nhất, vợ chồng bà Tr có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông D 02 công tằm cây với giá 160.000.000đ, các bên đã giao tiền và đất cho nhau xong, nhưng chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định. Đồng thời thống nhất yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật, vợ chồng chị Tr và anh Kh đồng ý trả lại cho vợ chồng ông D và bà Th số tiền 160.000.000đ; Vợ chồng ông D và bà Th đồng ý trả lại phần đất đã nhận chuyển nhượng và thống nhất không yêu cầu giải quyết thiệt hại giá trị chênh lệch của phần đất.

Do việc các bên xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trực tiếp làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Từ đó, căn cứ Điều 122, 131 Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa vợ chồng chị Tr, anh Kh với ông D và bà Th vào ngày 02/7/2020 vô hiệu.

Buộc chị Tr, anh Kh có nghĩa vụ trả cho ông D, bà Th số tiền chuyển nhượng 160.000.000đ. Buộc ông D, bà Th trả lại cho chị Tr và anh Kh phần đất có diện tích 2.010m² thuộc thửa 39, tờ bản đồ số 8 (58 mới) và diện tích 582m² thuộc thửa 38, tờ bản đồ số 8.

Xét thấy việc ông D rút yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Kh và chị Tr là tự nguyện, nên đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông D yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

4.2. Xét giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị Tr và anh Kh với vợ chồng chị C và anh Ph:

Do chị Tr và anh Ph trình bày thống nhất ngày 30/4/2018a1 chị Tr và anh Kh có cố cho vợ chồng anh Ph và chị C 08 công tằm cây đất với số tiền 400.000.000đ, các bên đã giao nhận đất và tiền cho nhau xong. Đồng thời thống nhất yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật, vợ chồng chị Tr và anh Kh đồng ý trả lại cho vợ chồng chị C và anh Ph số tiền 400.000.000đ; Vợ chồng chị C và anh Ph đồng ý trả lại 08 công đất cho chị Tr và anh Kh, không yêu cầu giải quyết thiệt hại.

Hội đồng xét xử xét thấy việc các bên xác lập giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất như trình bày phần trên là vi phạm quy định của pháp luật; Đồng thời, việc cầm cố quyền sử dụng đất làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Do đó, căn cứ Điều 122, 131 Bộ luật dân sự, tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập giữa vợ chồng chị Tr, anh Kh với vợ chồng chị C và anh Ph vào ngày 30/4/2018a1 vô hiệu. Buộc chị Tr, anh Kh có nghĩa vụ trả chị C và anh Ph số tiền cầm cố 400.000.000đ, buộc chị C, anh Ph trả cho chị Tr và anh Kh diện tích 6.006,1m² thuộc thửa 39, tờ bản đồ số 8 và diện tích 5.117,8m² thuộc thửa 38, tờ bản đồ số 8.

4.3. Đối với giao dịch cố đất giữa anh K, chị Th với chị Tr và anh Kh tại thửa đất số 63 tờ bản đồ số 31 do thửa đất này không phải là phần đất anh Kh và

chị Tr thế chấp tại Ngân hàng, không liên quan đến vụ án, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định.

[5] Về bồi thường thiệt hại của các giao dịch bị tuyên vô hiệu:

Do các đương sự không yêu cầu xem xét về thiệt hại từ các giao dịch bị tuyên vô hiệu nêu trên, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết. Các đương sự có quyền làm đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại, nếu có thiệt hại xảy ra và sẽ được Tòa án thụ lý, giải quyết bằng vụ án khác.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ trong vụ án là 34.326.832đ.

6.1. Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện, nên buộc bị đơn Bùi V Kh và Nguyễn Th Tr chịu chi phí xem xét, thẩm định số tiền 34.326.832đ.

6.2. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng số tiền 38.000.000đ, đã chi cho việc xem xét thẩm định số tiền 34.326.832đ, Ngân hàng được nhận lại số tiền thừa là 3.673.168đ và được nhận lại 34.326.832đ khi chị Tr và anh Kh nộp trong giai đoạn thi hành án. Buộc chị Tr và anh Kh nộp số tiền 34.326.832đ để hoàn trả cho Ngân hàng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và không có giá ngạch:

7.1. Buộc chị Tr và anh Kh chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng với số tiền án phí là 33.715.486đ.

7.2. Buộc chị Tr và anh Kh chịu án phí dân sự không có giá ngạch đối với giao dịch cổ đất và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tiền 600.000đ.

7.3. Ngân hàng không phải chịu án phí. Ngân hàng được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào Điều 5; Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147, Điều 217; Điều 227; Điều 228; Điều 244, 271, 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 122, 123, 131 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 91; Điều 95; điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Án lệ số: 08/2016/AL ngày 17 tháng 10 năm 2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao được công bố theo Quyết định số: 698/QĐ-CA ngày 17 tháng 10 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về tính lỗi trong giai đoạn thi hành án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc yêu cầu trả nợ vay đối với chị Nguyễn Th Tr và anh Bùi V Kh.

Buộc anh Kh và chị Tr có nghĩa vụ trả Ngân hàng tiền nợ vay tại Hợp đồng tín dụng số: HDTD22C202062 ngày 08/6/2020, Hợp đồng tín dụng số HDTD22C2021091 ngày 11/5/2021 và nợ tại Giấy đề nghị phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ quốc tế với tổng số tiền nợ gốc là 690.000.000đ (Sáu trăm chín mươi triệu đồng), tiền lãi tính đến ngày 18 tháng 4 năm 2022 là 52.887.153đ (Năm mươi hai triệu, tám trăm tám mươi bảy nghìn, một trăm năm mươi ba đồng) và tiền lãi phát sinh từ 19 tháng 4 năm 2022 đến khi trả xong nợ, theo mức lãi suất nợ quá hạn mà các bên đã ký kết tại Hợp đồng và Giấy đề nghị.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng đối với phần đất mồ mã có diện tích **111,7m²** thuộc một phần thửa đất số 52 tờ bản đồ số 31 (Tờ mới 81), đất tọa lạc A, xã X, tỉnh T, có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng đông có cạnh 9,48m;
- + Hướng tây có cạnh 6,93m
- + Hướng nam có các cạnh 14,10m;
- + Hướng bắc có cạnh 13,36m.

3. Đình chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lý V D đối với phần đất 02 công tầm cây đất qua đo đạc có diện tích 582m² thuộc 01 phần thửa số 38 và diện tích 2.010m² thuộc 01 phần thửa đất số 39, cùng tờ bản đồ số 8 (Tờ mới 58), đất tọa lạc ấp A, xã X, tỉnh T

4. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2020 âm lịch giữa ông Lý V D, bà Bùi Th Th với chị Nguyễn Th Tr và anh Bùi V Kh đối với phần đất có diện tích 582m² thuộc 01 phần thửa số 38 và diện tích 2.010m² thuộc 01 phần thửa đất số 39 cùng tờ bản đồ số 8 (Tờ mới 58), đất tọa lạc ấp A, xã X, tỉnh T

Buộc ông D và bà Th trả anh Kh và chị Tr phần đất có diện tích 582m² thuộc 01 phần thửa số 38 và diện tích 2.010m² thuộc 01 phần thửa đất số 39 cùng tờ bản đồ số 8 (Tờ mới 58), đất tọa lạc ấp A, xã X, tỉnh T, gồm hai phần như sau:

- Phần đất thứ nhất có diện tích 582m² thuộc 01 phần thửa số 38, có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng đông có cạnh 18,17m;
- + Hướng tây có cạnh 17,77m;
- + Hướng nam có cạnh 32,3m;
- + Hướng bắc có cạnh 32,51m.

- Phần thứ hai diện tích 2.010m², đất thuộc 01 phần thửa đất số 39, có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng đông có cạnh 62,17m;

- + Hướng tây có cạnh 63,38m;
- + Hướng nam có cạnh 32,1m;
- + Hướng bắc có cạnh 31,80m.

Khi Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản để thu hồi nợ, buộc chị Tr, anh Kh, ông D và bà Th có nghĩa vụ giao thửa đất này để Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền bán phát mãi theo quy định.

Buộc chị Tr và anh Kh trả ông D và bà Th số tiền 160.000.000đ (Một trăm sáu mươi triệu đồng).

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả số tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

5. Tuyên vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 30/4/2018 âm lịch giữa anh Lê V Ph, chị Bùi Th Ú C với chị Nguyễn Th Tr và anh Bùi V Kh đối với phần đất có diện tích 5.117,8m² thuộc 01 phần thửa số 38 và diện tích 6.006,1m² thuộc 01 phần thửa số 39, cùng tờ bản đồ số 8 (tờ mới 58), đất tọa lạc ấp A, xã X, tỉnh T, cụ thể như sau:

Buộc anh Ph và chị C trả anh Kh và chị Tr phần đất có diện tích 5.117,8m² thuộc 01 phần thửa số 38 và diện tích 6.006,1m² thuộc 01 phần thửa số 39, cùng tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc ấp A, xã X, tỉnh T, gồm 02 phần như sau:

- Phần thứ nhất có diện tích 5.117,8m² thuộc 01 phần thửa đất số 38, có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng đông có cạnh 153,93m;
- + Hướng tây có cạnh 153,13m;
- + Hướng nam có cạnh 32,51m;
- + Hướng bắc có cạnh 33,8m.

- Phần thứ hai có diện tích 6.006,1m² thuộc 01 phần thửa đất số 39, có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng đông có cạnh 193,42m;
- + Hướng tây có cạnh 193,22m;
- + Hướng nam có cạnh 31,80m;
- + Hướng bắc có cạnh 36,1m (17,6m + 7,2m + 11,3m).

Khi Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản để thu hồi nợ, buộc chị Tr, anh Kh, anh Ph và chị C có nghĩa vụ giao thửa đất này để Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền bán phát mãi theo quy định.

Buộc chị Tr và anh Kh trả anh Ph và chị Ú C số tiền 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành trả số tiền nêu

trên, thì hàng tháng còn phải trả số tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

6. Chấp nhận một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng đối với anh Kh và chị Tr tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: HDTD22C202038 ngày 08 tháng 6 năm 2020 đối với các tài sản sau đây:

6.1. Phần đất thứ nhất là đất trồng lúa có diện tích 5.699,8m², thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 31 (tờ mới 58), đất tọa lạc tại ấp A, xã X, tỉnh T, có 02 phần như sau:

6.1.1. Diện tích 582m² thuộc 01 phần thửa đất số 38, tờ bản đồ số 31 (tờ mới 58) do ông Lý V D và bà Bùi Th Th đang sử dụng, có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng đông có cạnh 18,17m;
- + Hướng tây có cạnh 17,77m;
- + Hướng nam có cạnh 32,3m;
- + Hướng bắc có cạnh 32,51m.

Khi Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản để thu hồi nợ, buộc chị Tr, anh Kh, ông D và bà Th có nghĩa vụ giao thửa đất này để Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền bán phát mãi theo quy định.

6.1.2. Diện tích 5.117,8m² thuộc một phần thửa đất số 38, tờ bản đồ số 31 (tờ mới 58) do anh Lê V Ph và chị Bùi Th Ú C đang sử dụng, có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng đông có cạnh 153,93m;
- + Hướng tây có cạnh 153,13m;
- + Hướng nam có cạnh 32,51m;
- + Hướng bắc có cạnh 33,8m.

Khi Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản để thu hồi nợ, buộc chị Tr, anh Kh, anh Ph và chị C có nghĩa vụ giao thửa đất này để Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền bán phát mãi theo quy định.

6.2. Phần đất thứ hai là đất trồng lúa có diện tích 8.016,1m², thuộc thửa số 39, tờ bản đồ số 31 (tờ mới 58), đất tọa lạc tại ấp A, xã X, tỉnh T, có 02 phần như sau:

6.2.1. Diện tích 2.010m² thuộc 01 phần thửa đất số 39, tờ bản đồ số 31 (tờ mới 58) do ông Lý V D và bà Bùi Th Th đang sử dụng, có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng đông có cạnh 62,17m;
- + Hướng tây có cạnh 63,38m;
- + Hướng nam có cạnh 32,1m;
- + Hướng bắc có cạnh 31,80m.

Khi Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản để thu hồi nợ, buộc chị Tr, anh Kh, ông D và bà Th có nghĩa vụ giao thửa đất này để Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền bán phát mãi theo quy định.

6.2.2. Diện tích $6.006,1m^2$ thuộc 01 phần thửa đất số 39, tờ bản đồ số 31 (tờ mới 58) do anh Lê V Ph và chị Bùi Th Ú C đang sử dụng, có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng đông có cạnh 193,42m;
- + Hướng tây có cạnh 193,22m;
- + Hướng nam có cạnh 31,80m;
- + Hướng bắc có cạnh 36,1m (17,6m + 7,2m + 11,3m).

Khi Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản để thu hồi nợ, buộc chị Tr, anh Kh, anh Ph và chị C có nghĩa vụ giao thửa đất này để Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền bán phát mãi theo quy định.

6.3. Phần đất thứ ba là đất ở tại nông thôn có **diện tích $300m^2$** , thuộc thửa số 34, tờ bản đồ số 31 (tờ mới 81) tọa lạc tại ấp A, xã X, tỉnh T, có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng đông có cạnh 14,28m;
- + Hướng tây có cạnh 15,61m;
- + Hướng nam có cạnh 19,99m;
- + Hướng bắc có cạnh 20,38m.

Phần đất này chị Tr, anh Kh, bà Ng, anh Nh và chị X quản lý vào xây dựng công trình. Do đó, khi Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản để thu hồi nợ, buộc chị Tr, anh Kh, bà Ng, anh Nh và chị X có nghĩa vụ giao thửa đất này để Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền bán phát mãi theo quy định.

6.4. Phần đất thứ tư là đất trồng cây lâu năm có **diện tích $913,8m^2$** thuộc thửa số 40 tờ bản đồ số 31 (tờ mới 81), đất tọa lạc tại ấp A, xã X, tỉnh T có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng đông có các cạnh 5,14m + 4,86m + 20,38m + 15,61m + 19,99m và cạnh 26,77m;
- + Hướng tây có cạnh 38,4m
- + Hướng nam có các cạnh 11,23m + 12,94m + 12,56m;
- + Hướng bắc có cạnh 27,64m.

Phần đất này chị Tr, anh Kh, bà Ng, anh Nh và chị X quản lý vào xây dựng công trình. Do đó, khi Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản để thu hồi nợ, buộc chị Tr, anh Kh, bà Ng, anh Nh và chị X có nghĩa vụ giao thửa đất này để Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền bán phát mãi theo quy định.

6.5. Phần đất thứ năm là đất trồng cây lâu năm (sau khi trừ đi phần đất **phần mộ $111,7m^2$** tại mục số 2 của phần Quyết định), thửa số 52 tờ bản đồ số 31 (tờ mới) còn lại **diện tích $899,3m^2$** , đất tọa lạc tại ấp A, xã X, tỉnh T, có vị trí và số đo như sau:

+ Hướng đông có cạnh 60,5m (11,6m + 13,36m + 6,93m + 14,10m và 14,51m);

+ Hướng tây có cạnh 46,31m

+ Hướng nam có các cạnh 25,55m;

+ Hướng bắc có cạnh 36,73m (11,23m + 12,94m + 12,66m)

Phần đất này chị Tr, anh Kh, bà Ng, anh Nh và chị X quản lý sử dụng. Do đó, khi Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản để thu hồi nợ, buộc chị Tr, anh Kh, bà Ng, anh Nh và chị X có nghĩa vụ giao thửa đất này để Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền bán phát mãi theo quy định.

6.6. Các tài sản trên đất thế chấp Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi thu hồi nợ bao gồm:

6.6.1. Căn nhà chính của anh Kh và chị Tr có chiều ngang 7,8m, chiều dài 16,6m, khung và sườn bằng bê tông cốt thép, vách xây tường, nền lót gạch bông, mái lợp tol lạnh.

6.6.2. Căn nhà phụ của chị Tr và anh Kh có chiều ngang 6,7m chiều dài 5,2m, khung và sườn bằng gỗ địa phương, nền trát xi măng, mái lợp tol xi măng.

6.6.3. Mái che bên của chị Tr và anh Kh có chiều ngang 3,7m chiều dài 10,8m, khung và sườn bằng gỗ địa phương, nền trát xi măng, mái lợp tol xi măng.

6.6.4. Chuồng heo thứ nhất có chiều ngang 21,5m chiều dài 3,3m, khung và sườn bằng bê tông cốt thép, mái lợp tol xi măng.

6.6.5. Chuồng heo thứ hai có chiều ngang 17,9m dài 4,9m, khung và sườn bằng bê tông cốt thép, mái lợp tol xi măng. Bên trong có chuồng heo chiều ngang 16,5m chiều dài 4,5m, nền trát xi măng, vách xây tường cao 0,9m.

6.6.6. Nhà vệ sinh có chiều ngang 2,2m chiều dài 2,2m, khung và sườn bằng bê tông, nền lót gạch bông, vách xây tường, mái lợp tol xing măng (Có hầm tự hoại)

Các công trình tại mục (6.6 tại phần Quyết định) do chị Tr, anh Kh, bà Ng, anh Nh và chị X quản lý sử dụng. Do đó, khi Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản để thu hồi nợ, buộc chị Tr, anh Kh, bà Ng, anh Nh và chị X có nghĩa vụ giao thửa đất này để Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền bán phát mãi theo quy định.

7. Về chi phí tố tụng:

7.1. Buộc bị đơn Bùi V Kh và Nguyễn Th Tr chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 34.326.832đ.

7.2. Nguyên đơn không phải chịu chi phí tố tụng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng số tiền 38.000.000đ, đã chi cho việc xem xét thẩm định số tiền 34.326.832đ. Nguyên đơn được nhận lại số tiền thừa là 3.673.168đ và được nhận lại 34.326.832đ khi chị Tr và anh Kh nộp trong giai đoạn thi hành án.

Buộc chị Tr và anh Kh nộp chi phí tố tụng số tiền 34.326.832đ (Ba mươi bốn triệu, ba trăm hai mươi sáu nghìn, tám trăm ba mươi hai đồng) để hoàn trả cho Ngân hàng.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và không có giá ngạch:

8.1 Về án phí dân sự có giá ngạch đối với nghĩa vụ trả nợ: Buộc chị Tr và anh Kh chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng với số tiền án phí là 33.715.486đ (Ba mươi ba triệu, bảy trăm mười lăm nghìn, bốn trăm tám mươi sáu đồng).

8.2. Về án phí dân sự không có giá ngạch: Buộc chị Tr và anh Kh chịu án phí dân sự không có giá ngạch đối với giao dịch cổ đất và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tiền 600.000đ.

8.3. Ngân hàng không phải chịu án phí. Ngân hàng được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.858.000đ (Mười sáu triệu, tám trăm năm mươi tám nghìn đồng), tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005500 ngày 08/11/2022 do Chi cục Thi hành án dân huyện Phước Long thu.

9. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết.

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, 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, 7b 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.

Nơi nhận:

- VKSND Khu vực 9 – Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 9 – Cà Mau;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phan Thị Đang