

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

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

Bản án số: 02/2022/KDTM-ST

Ngày: 25 - 3 - 2022

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH

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

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đào Văn Vĩnh

2. Bà Kim Thị Sà Mết

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Khanh, là cán bộ Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

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

Trong các ngày 24, 25 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 52/2019/TLST-DS ngày 26 tháng 3 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 99/2021/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại Cổ phần X** (gọi tắt là Ngân hàng TMCP X)

Địa chỉ trụ sở chính: Phường W, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP X: Ông Quách C, chức vụ: Trưởng Phòng khách hàng doanh nghiệp Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh Bạc Liêu; địa chỉ: Phường F, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, (theo các văn bản ủy quyền số 258 ngày 28/12/2018 và số 10 ngày 15/01/2018), (có mặt).

2. Đồng bị đơn: Bà **Trần Thị H**, sinh năm 1968 (có mặt)

Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1969 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Gi, xã Ch, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

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

3.1. Ông **Trần Văn Th**, sinh năm 1949 (vắng mặt)

3.2. Bà **Lê Thị Qu**, sinh năm 1949 (vắng mặt)

3.3. Anh **Trần Văn U**, sinh năm 1985 (vắng mặt)

3.4. Chị **Tăng Thị Bích Nh**, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Gi, xã Ch, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn Th và bà Lê Thị Qu:
Bà Trần Nh là Trợ giúp viên thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Bạc Liêu, (có mặt).

3.5. Ông **Trần Văn Kh**, sinh năm 1969 (vắng mặt)

3.6. Bà **Hồ Thị D**, sinh năm 1974 (vắng mặt)

3.7. Anh **Trần Trọng Tr**, sinh năm 1996 (vắng mặt)

3.8. Chị **Trần Ph**, sinh năm 1998 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Gi, xã Ch, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Trần Văn Kh: Bà Hồ Thị D, sinh năm 1974; địa chỉ: Ấp Gi, xã Ch, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, (theo văn bản ủy quyền ngày 07/8/2020), (vắng mặt).

3.9. Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1975 (vắng mặt)

3.10. Bà **Trần Thị L**, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Gi, xã Ch, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn S: Bà Trần Thị L, sinh năm 1974; địa chỉ: Ấp Gi, xã Ch, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, (theo văn bản ủy quyền ngày 10/8/2020), (vắng mặt).

3.11. Chị **Phan Thị Ng**, sinh năm 1992 (vắng mặt)

3.12. Anh **Nguyễn F**, sinh năm 1991 (vắng mặt)

3.13. Bà **Nguyễn Thị G**, sinh năm 1960 (vắng mặt)

3.14. Ông **Phan Đ**, sinh năm 1950 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Gi, xã Ch, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của chị Phan Thị Ng: Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1960; địa chỉ: Ấp Gi, xã Ch, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, (theo văn bản ủy quyền ngày 13/01/2020), (vắng mặt).

3.15. Ông **Dương Q**, sinh năm 1984 (vắng mặt)

3.16. Bà **Bành K**, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Tr, xã Ch, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

3.17. Ông **Trần R**, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Gi, xã Ch, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

3.18. Bà **Trần Bích Y**, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Gi, xã Ch, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

3.19. Anh **Nguyễn Văn J**, sinh năm 1988 (có mặt)

3.20. Chị **Trương Kiều Z**, sinh năm 1989 (vắng mặt)

3.21. Anh **Nguyễn Văn W**, sinh năm 1995 (vắng mặt)

3.22. Chị **Nguyễn Thị I**, sinh năm 1991 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Gi, xã Ch, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 17/12/2018, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 20/3/2019, lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần X, ông Quách C trình bày: Vào ngày 23/10/2015 ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị H có ký Hợp đồng tín dụng (cho vay theo hạn mức tín dụng) số 1504-LAV-201501410 với Ngân hàng TMCP X Chi nhánh Bạc Liêu để vay số tiền 1.500.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh thu mua lúa gạo, vật tư nông nghiệp; thời hạn giải ngân 36 tháng kể từ ngày hợp đồng tín dụng có hiệu lực; thời hạn cho vay của từng lần nhận nợ cụ thể không quá 06 tháng và được quy định cụ thể tại Hợp đồng tín dụng kèm khế ước nhận nợ. Cụ thể: Hợp đồng tín dụng kèm khế ước nhận nợ ngày 28/3/2018, bà H nhận số tiền 248.000.000 đồng; Hợp đồng tín dụng kèm khế ước nhận nợ ngày 04/4/2018, bà H nhận số tiền 752.000.000 đồng; Hợp đồng tín dụng kèm khế ước nhận nợ ngày 06/4/2018, bà H nhận số tiền 500.000.000 đồng; thời hạn cho vay theo từng hợp đồng là 05 tháng, lãi suất trong hạn 8,4%/năm, lãi quá hạn 150% lãi trong hạn. Phương thức trả nợ, trả gốc 01 lần khi đáo hạn theo từng khế ước nhận nợ, trả lãi vào ngày 23 hàng tháng.

Để bảo đảm khoản vay trên, ông B và bà H đã thế chấp tài sản là 07 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đều tọa lạc ấp Gi, xã Ch, huyện V, tỉnh Bạc Liêu gồm: Diện tích 2.456m² thửa số 261 tờ bản đồ số 08, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 290985 cấp ngày 28/04/2005 do hộ ông Trần Văn Th đứng tên; Diện tích 1.050 m² thửa số 263 tờ bản đồ số 08, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 290986 cấp ngày 28/04/2005 do hộ ông Trần Văn Th đứng tên; Diện tích 10.343m² thửa số 1011 tờ bản đồ số 08, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 290984 cấp ngày 28/04/2005 do hộ ông Trần Văn Th đứng tên; Diện tích 3.831 m² thửa số 632 tờ bản đồ số 8, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 256679 cấp ngày 22/08/2005 do hộ ông Trần Văn Th đứng tên, thay đổi biên động ngày 12/06/2006 bà Trần Thị H đứng tên; Diện tích 6.708m² thửa số 634 tờ bản đồ số 08, theo Giấy chứng nhận QSD đất số AD 256680 cấp ngày 22/08/2005 do hộ ông Trần Văn Th đứng tên, thay đổi biên động ngày 12/06/2006 do bà Trần Thị H đứng tên; Diện tích 1.900m² thửa số 1142 tờ bản đồ số 08, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 392939 cấp ngày 08/10/2012, do bà Trần Thị H đứng tên; Diện tích 1.950m² thửa số 1560 tờ bản đồ số 08, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 413612 cấp ngày 14/05/2012 do bà Trần Thị H đứng tên.

Đến ngày 09/11/2015, Ngân hàng TMCP X Chi nhánh Bạc Liêu cấp thẻ tín dụng cho bà Trần Thị Hồng với hạn mức 10.000.000 đồng theo Giấy đề nghị phát hành kèm hợp đồng sử dụng thẻ quốc tế, thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày 09/11/2015, lãi suất vay áp dụng theo lãi suất cho vay do Ngân hàng TMCP X Việt Nam công bố tại thời điểm cấp tín dụng. Kỳ hạn trả gốc hàng tháng; kỳ hạn trả lãi hàng tháng.

Quá trình vay, ông B và bà H đã thanh toán tiền gốc là 30.997.162 đồng và lãi đã trả đến ngày 23/7/2018. Nhưng đến ngày 28/08/2018, ngày 04/09/2018, ngày 06/09/2018, khoản vay đến ngày đáo hạn, tổng số tiền phải đáo hạn là 1.469.002.838 đồng, nhưng ông B và bà H không thanh toán theo hợp đồng tín dụng đã ký và Thẻ tín dụng đã đến hạn. Ngân hàng TMCP X Chi nhánh Bạc Liêu đã làm việc nhiều lần và tạo điều kiện để ông B, bà H có kế hoạch trả nợ theo cam kết nhưng đều không thực hiện.

Tại đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung, Ngân hàng TMCP X khởi kiện yêu cầu ông B, bà H thanh toán nợ gốc 1.469.002.838 đồng, lãi tính đến ngày 12/12/2018 là 120.491.897 đồng, dư nợ thẻ tín dụng 7.266.147 đồng. Trong trường hợp ông B và bà H không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP X.

Tại phiên tòa, Ngân hàng rU một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông B, bà H về yêu cầu thanh toán nợ thẻ tín dụng 7.266.147 đồng; yêu cầu thanh toán tiền gốc theo hợp đồng tín dụng 202.142.838 đồng, do ông B và bà H đã thanh toán cho Ngân hàng. Ngân hàng TMCP X yêu cầu ông B, bà H thanh toán tiền gốc 1.266.860.000 đồng và lãi tính đến ngày 24/3/2022 là 966.605.968 đồng, trong đó lãi trong hạn là 455.382.784 đồng, lãi quá hạn 511.223.184 đồng, tổng cộng gốc và lãi tính đến ngày 24/3/2022 là 2.233.465.968 đồng, yêu cầu thanh toán tiền lãi từ ngày 25/3/2022 đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng. Trong trường hợp ông B và bà H không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP X.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X, đồng bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị H cùng trình bày: Bà H và ông B thống nhất lời trình bày của Ngân hàng về thời điểm vay, số tiền vay và tài sản thế chấp. Ông B và bà H đồng ý trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng nhưng xin Ngân hàng cho trả dần nợ gốc mỗi năm 100.000.000 đồng, trả xong nợ gốc sẽ trả nợ lãi. Ông B, bà H không đồng ý phát mãi tài sản tài sản thế chấp do ông B, bà H đang kinh doanh và có khả năng trả nợ, hiện tài sản thế chấp có người khác sử dụng, cụ thể: Các thửa đất số 632, 634 và 1142 là đất trồng lúa, hiện ông B, bà H đã cố đất cho bà Nguyễn Thị G, với giá 450.000.000 đồng, theo giấy cố đất lập ngày 15/4/2017; Thửa đất số 1011 là đất trồng lúa, hiện ông Th cho ông K thuê đất; Thửa 263 và thửa 261 có nhà và tài sản khác của ông Th, bà Qu, tài sản của ông S, bà L, tài sản của ông Kh, bà D, nhà của ông B, bà H đang sử dụng; Thửa 1560, hiện ông B và bà H đang sử dụng cất nhà ở để buôn bán và cho bà L, ông S mượn một phần đất cất nhà tạm bằng cây gỗ địa phương để bán tạp hóa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Th, bà Lê Thị Qu trình bày tại biên bản ngày 15/5/2019, ngày 17/3/2022: Ông Th và bà Q là cha mẹ ruột của bà Trần Thị H. Ông Th và bà Q không có thể chấp tài sản để bảo đảm khoản vay của bà H tại Ngân hàng TMCP X Chi nhánh Bạc Liêu, mà có thể chấp tài sản tại Ngân hàng TMCP K Chi nhánh Bạc Liêu để bảo đảm khoản vay của bà H với số tiền 550.000.000 đồng. Ông Th thừa nhận chữ ký và chữ viết trong hợp đồng thế chấp, đơn yêu cầu đăng ký thế chấp là của ông Th, còn bà Qu không

thừa nhận nhưng không yêu cầu giám định chữ ký. Nay bà H và ông B đã nhận tiền của Ngân hàng TMCP X Chi nhánh Bạc Liêu thì ông Th và bà Q xin Ngân hàng cho ông B và bà H trả dần nợ, không đồng ý bán phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn U, chị Tăng Thị Bích Nh trình bày tại biên bản ngày 15/5/2019, ngày 05/8/2020: Anh U là con của ông Th, bà Qu. Vợ chồng anh U, chị Như sống chung với ông Th, bà Qu trên phần đất hiện đang thế chấp Ngân hàng. Anh U thừa nhận chữ ký, chữ viết trong Giấy cam kết về việc sử dụng quyền sử dụng đất cấp cho hộ nhưng ông U không biết ông B và bà H thế chấp tài sản vay vốn tại Ngân hàng TMCP X Chi nhánh Bạc Liêu. Anh U và chị Nh đồng ý phát mãi tài sản thế chấp trừ phần đất có nhà đang sử dụng do không còn nơi ở khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Kh và bà Hồ Thị D trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 13/10/2021: Vào năm 2008, ông Th là cha ruột của ông Kh có tặng cho vợ chồng ông Kh, bà D một phần đất khoảng 500m², khi cho không làm giấy tờ và không đo đạc thực tế. Sau đó, ông Kh và bà D xây lò sấy lúa có diện tích đo đạc thực tế là 366,4m² và có sử dụng một phần đất trống nằm trong diện tích 1,366,2m² gắn liền với nhà của ông Th để rào lưới B40 chứa châu. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Th đứng tên đang thế chấp Ngân hàng nên chưa làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất. Ngày 11/5/2021, ông Kh và bà D có yêu cầu độc lập đối với Ngân hàng TMCP X Việt Nam, yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP X với ông Th, bà Qu đối với phần đất diện tích 366,4m². Đối với tài sản 01 phần lò sấy sử dụng có kết cấu cột bê tông, nền xi măng, mái tol thiếc, tường xây quanh khu vực sấy lúa cao 1,2m một phần đất trống nằm trong diện tích 1,366,2m² gắn liền với nhà của ông Th, tài sản này bà D cho rằng mượn đất của ông Th để làm nơi chứa châu, ông Kh và bà D không yêu cầu phần tài sản này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị L trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 05/8/2020 và ngày 13/10/2021: Bà L là con của ông Th, bà Qu. Vào năm 1996, ông Th và bà Qu tặng cho vợ chồng ông S, bà L phần đất nền nhà để cất nhà ở, đồng thời ông S và bà L có nhận chuyển nhượng của ông Th, bà Qu diện tích 02 góc 3 công tầm cây với giá 15.000.000 đồng, vị trí đất giáp nhà của ông S và bà L. Khi ông Th, bà Qu tặng cho đất và chuyển nhượng thì không có giấy tờ và không đo đạc thực tế. Từ khi sử dụng đất đến nay chưa thực hiện thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất, đất vẫn còn hộ ông Th đứng tên. Ngoài ra, ông S và bà L còn mượn một phần đất của bà H, ông B để cất nhà tạm buôn bán. Trong trường hợp phát mãi tài sản để thu hồi nợ cho Ngân hàng, vợ chồng ông S, bà L đồng ý tháo dỡ nhà tạm để trả lại đất cho bà H, ông B; ông S, bà L yêu cầu được ưu tiên mua lại phần đất có nhà ông S, bà L và phần đất nhận chuyển nhượng của ông Th, bà Qu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Q trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 07/7/2021: Ngày 01/4/2019, ông K có thuê đất của ông Th diện tích đo đạc thực tế là 10.366,5m², thời hạn thuê 05 năm với giá 60.000.000

đồng, hai bên có lập Giấy cho mượn ruộng ngày 01/4/2019. Ngày 07/7/2021 ông K có yêu cầu độc lập, yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất giữa ông Dương Q với ông Trần Văn Th và bà Lê Thị Qu và yêu cầu ông Th và bà Qu trả số tiền thuê đất còn lại là 36.000.000 đồng thì ông K sẽ trả đất lại cho ông Th và bà Qu để phát mãi theo yêu cầu của Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị Ng trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 28/02/2020: Vào năm 2017, chị Ng nhận cổ đất của ông B, bà H với số tiền 450.000.000 đồng, diện tích 16 công tằm cấy tọa lạc ấp Gi, xã Ch, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, hai bên có lập giấy cổ đất lập ngày 15/4/2017. Thời điểm cổ đất, không thỏa thuận thời hạn, khi nào bà H và ông B có 450.000.000 đồng thì đưa cho chị Ng để nhận lại đất. Phần đất vợ chồng chị Ng, anh Bé sử dụng trồng lúa hiện bà H thế chấp vay vốn Ngân hàng. Ngày 15/01/2020, chị Ng yêu cầu độc lập đối với ông B và bà H, yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa chị Ng với bà H, yêu cầu bà H và ông B trả lại số tiền 450.000.000 đồng, khi nào bà H và ông B trả tiền thì đồng ý trả lại đất để phát mãi tài sản theo yêu cầu của Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 24/12/2021: Bà G là mẹ của chị Phan Thị Ng. Vào năm 2017, chị Ng nhận cổ đất của bà H diện tích 16 công tằm cấy đất ruộng với số tiền 450.000.000 đồng, do chị Ng với bà G sống chung nhà nên bà G và chồng của bà G là ông Phan Văn Đ có trông coi ruộng dùm cho vợ chồng chị Ng. Phần đất ruộng hiện chị Ng trực tiếp canh tác, vợ chồng bà G không có giao dịch cổ đất với bà H, ông B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn J trình bày tại phiên tòa: Anh J là con của ông B và bà H, anh J thống nhất lời trình bày của ông B và bà H, yêu cầu Ngân hàng miễn tiền lãi quá hạn, giảm một phần lãi trong hạn, và xin trả dần nợ gốc. Anh J không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Trọng Tr, chị Trần Ph, ông Phan Đ, ông Trần R, bà Trần Bích Y, bà Bành K, chị Trương Kiều Z, anh Nguyễn Văn W, chị Nguyễn Thị I đã được Tòa án triệu tập nhưng không đến Tòa án trình bày ý kiến, Tòa án có đến nhà để lấy lời khai nhưng không gặp anh Trần Trọng Tr, chị Trần Ph, ông Phan Đ, ông Trần R, bà Trần Bích Y, bà Bành K, chị Trương Kiều Z, anh Nguyễn Văn W, chị Nguyễn Thị I ở nhà nên không có lời trình bày.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn Th và bà Lê Thị Qu trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng lãi suất theo quy định Điều 468 Bộ luật Dân sự để tính tiền lãi của bà H, ông B còn nợ Ngân hàng TMCP X Việt Nam. Về yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp, lời khai của ông Th, bà Qu thừa nhận có thế chấp tài sản nhưng trên đất thế chấp có tài sản của vợ chồng ông Kh, bà D và vợ chồng ông S, bà L, nếu phát mãi sẽ ảnh hưởng đến tài sản của vợ chồng ông Kh, vợ chồng bà L sử dụng. Ngoài ra, căn nhà của ông Th và bà Qu ở hiện nay là nơi ở duy nhất của ông Th, bà Qu nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu

của Ngân hàng về yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp trong trường hợp ông B, bà H không có khả năng thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho Ngân hàng. Đối với yêu cầu độc lập của ông Kh, bà D đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu độc lập của ông K, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ông K do ông K vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không rõ lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý cho đến phiên tòa xét xử sơ thẩm, Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, đồng bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng được quy định tại Điều 70, 71, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng được quy định tại các Điều 70, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử chuyển sang vụ án kinh doanh thương mại do thời điểm ông B, bà H vay vốn Ngân hàng TMCP X Việt Nam có đăng ký kinh doanh và mục đích vay để kinh doanh mua bán lúa gạo.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X Việt Nam đối với ông B, bà H về yêu cầu thanh toán nợ gốc 1.266.860.000 đồng và lãi tính đến ngày 24/3/2022 là 966.605.968 đồng; buộc ông B và bà H có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X Việt Nam số tiền gốc 1.266.860.000 đồng và lãi tính đến ngày 24/3/2022 là 966.605.968 đồng và tiền lãi từ ngày 25/3/2022 đến khi thanh toán xong nợ. Trường hợp ông B, bà H không có khả năng thanh toán nợ hoặc thanh toán không đầy đủ thì phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Dành quyền ưu tiên cho ông S, bà L, ông Kh, bà D, ông U, bà Nh, anh J, chị Z, anh Kh, chị Nh, ông K, chị T, chị Ng, anh B, bà G, ông Đ được quyền ưu tiên mua phần đất đang sử dụng nếu có nhu cầu. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Kh, bà D về việc hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với ông Th, bà Qu đối phần đất 366,4m². Chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Ng đối với ông B, bà H về yêu cầu hủy giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất; buộc ông B và bà H phải hoàn lại cho chị Ng, anh F số tiền 450.000.000 đồng; buộc chị Ng, anh F, bà G, ông Đ phải trả lại phần đất đã nhận cố cho ông B, bà H. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ông K đối với ông Th, về yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất giữa ông K với ông Th. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng đối với ông B, bà H về yêu cầu thanh toán nợ thế tín dụng 7.266.147 đồng và yêu cầu thanh toán tiền gốc 202.142.838 đồng. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản ông B, bà H phải chịu; án phí sơ thẩm ông B, bà H, ông Q, bà D và ông Kh phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền xét xử: Ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị H có ký hợp đồng tín dụng vay vốn tại Ngân hàng TMCP X Chi nhG Bạc Liêu, mục đích bổ sung vốn kinh doanh thu mua lúa gạo, vật tư nông nghiệp. Thời điểm vay bà H có đăng ký kinh doanh nên việc bà H và ông B

vay vốn Ngân hàng có mục đích lợi nhuận nên quan hệ tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh là vụ án kinh doanh thương mại. Ông B và bà H trú tại ấp Gi, xã Ch, huyện V, tỉnh Bạc Liêu nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tổ tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm chị Phan Thị Ng, bà Nguyễn Thị G, bà Hồ Thị D, bà Trần Thị L có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt chị Ng, bà G, bà D, bà L theo quy định khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Trần Văn Th, bà Lê Thị Qu, anh Trần Văn U, chị Tăng Thị Bích Nh, anh Trần Trọng Tr, chị Trần Ph, anh Nguyễn F, ông Phan Đ, ông Dương Q, bà Bành K, ông Trần R, bà Trần Bích Y, chị Trương Kiều Z, anh Nguyễn Văn W, chị Nguyễn Thị Mỹ I đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Th, bà Qu, anh U, chị Nh, anh Tr, chị Ph, anh B, ông Đ, ông Q, bà K, ông R, bà Y, chị Z, anh W, chị I theo quy định khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu của Ngân hàng TMCP X Việt Nam đối với ông B và bà H về yêu cầu thanh toán nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số 1504-LAV-201501410 ngày 23/10/2015 ; nhận thấy ông B và bà H thừa nhận đã vay vốn Ngân hàng TMCP X Chi nhG Bạc Liêu số tiền 1.500.000.000 đồng, đã thanh toán 233.140.000 đồng, còn nợ số tiền gốc là 1.266.860.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 24/3/2022 là 966.605.968 đồng, lãi trong hạn là 455.382.784 đồng, lãi quá hạn 511.223.184 đồng. Ông B, bà H đồng ý thanh toán nợ theo yêu cầu của Ngân hàng. Tại phiên tòa, ông B và bà H yêu cầu Ngân hàng TMCP X miễn tiền lãi quá hạn và giảm một phần tiền lãi trong hạn nhưng ông Quách Tú Tường là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP X không đồng ý. Theo quy định khoản 1 và khoản 5 Điều 466 Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X Việt Nam, buộc ông B và bà H phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP X Việt Nam số tiền gốc 1.266.860.000 đồng và lãi tính đến ngày 24/3/2022 là 966.605.968 đồng, lãi trong hạn là 455.382.784 đồng, lãi quá hạn 511.223.184 đồng; tổng cộng gốc và lãi là 2.233.465.968 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 25/3/2022 đến khi thanh toán xong nợ, theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

[4] Xét yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của Ngân hàng; Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản và trích đo địa chính thửa đất, các phần đất tranh chấp tọa lạc ấp Gi, xã Ch, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, có diện tích đo đạc thực tế gồm:

[4.1] Diện tích đất 2.155,50m² thửa 1560 tờ bản đồ số 8 do bà Trần Thị H đứng tên quyền sử dụng đất, có hai phần vị trí và số đo như sau:

- Phần thứ nhất:

Hướng Bắc giáp đất ông Trần Văn Hòa số đo 66,15m;

Hướng Tây giáp đất ông Trần U Bé số đo 43,09m; 11,52m;

Hướng Đông Nam giáp đường bê tông số đo 1,50m; 68,61m.

Phần đất thứ nhất bao gồm diện tích 2.01m^2 và diện tích $89,39\text{m}^2$ nằm trong bảo lưu kênh, lối đi và mồ mả $24,60\text{m}^2$, diện tích còn lại $1.547,80\text{m}^2$. Hiện trạng trên đất có 01 căn nhà tạm gắn liền diện tích đất $31,18\text{m}^2$ có kết cấu khung thép tiền chế, nền xi măng, vách thiếc, mái thiếc do bà L, ông S sử dụng. Các tài sản còn lại do bà H, ông B quản lý gồm: 01 chuồng heo cột gạch xây, vách tường xây cao 01m, nền xi măng, mái firociment; 01 ngôi mộ ốp gạch; hàng rào cột bê tông tường xây + lưới B40.

- Phần thứ hai:

Hướng Đông giáp đất ông Trần Văn Hòa số đo 9,96m;

Hướng Tây giáp đất ông Trần U Bé số đo 6,85m;

Hướng Nam giáp kênh số đo 83,90m;

Hướng Bắc giáp đường bê tông số đo 73,87m.

Diện tích $491,70\text{m}^2$ nằm trong bảo lưu kênh. Hiện trạng trên đất 01 nhà kho chứa lúa có kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, nền xi măng, mái tol thiếc, tường xây, 01 nhà bán thuốc có kết cấu khung sườn thép, nền xi măng vách thiếc + lưới B40, mái tol thiếc, do ông B và bà H sử dụng.

[4.2] Đối với phần đất trồng lúa do chị Phan Thị Ng sử dụng có 04 phần gồm: Diện tích $7014,2\text{m}^2$ thửa 623 tờ bản đồ số 7 (thửa 634 tờ bản đồ số 08 cũ), diện tích 4.258m^2 thửa 624 tờ bản đồ số 7 (thửa 632 tờ bản đồ số 08 cũ), diện tích $2399,5\text{m}^2$ thửa 589 tờ bản đồ số 7 (thửa 1142 tờ bản đồ số 08 cũ) đều thuộc thửa đất thế chấp, còn diện tích $621,8\text{m}^2$ thửa 1145 tờ bản đồ số 08 không thuộc thửa đất thế chấp. Các phần đất có vị trí và số đo sau:

- Diện tích $7014,2\text{m}^2$ thửa 623 tờ bản đồ số 7 (thửa 634 tờ bản đồ số 08 cũ):

Hướng Đông giáp đất ông Võ Ngọc Thủ, ông Trần Văn Khởi số đo 62,23m; 45,02m;

Hướng Tây giáp phần đất thứ hai số đo 103,77m;

Hướng Nam giáp đất ông Trần Văn Yên và thửa 1145 tờ bản đồ số 8 số đo 34,77m; 26,89m;

Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Đủ số đo 59,19m.

- Diện tích 4.258m^2 thửa 624 tờ bản đồ số 7 (thửa 632 tờ bản đồ số 08 cũ):

Hướng Đông giáp phần đất thứ nhất số đo 103,77m;

Hướng Tây giáp đất ông Trần Văn Khanh số đo 101,76m;

Hướng Nam giáp đất ông Trần Văn Yên và ông Nguyễn Thanh Liên số đo 28,88m; 12,93m;

Hướng Bắc giáp phần đất thứ ba và đất ông Nguyễn Văn Đủ số đo 29,48m; 11,34m.

- Diện tích $2399,5\text{m}^2$ thửa 589 tờ bản đồ số 7 (thửa 1142 tờ bản đồ số 08 cũ):

Hướng Đông giáp đất ông Liêu Quốc Việt số đo 76,84m;

Hướng Tây giáp đất ông Trần Văn Khanh số đo 101,76m;

Hướng Nam giáp đất ông Trần Văn Khanh và phần đất thứ hai số đo 2,11m; 29,48m; 11,34m;

Hướng Bắc giáp đất ông Phạm Văn Khỏe và số đo 28,71m; 2,49m.

- Diện tích 621.8m² thửa 1145 tờ bản đồ số 08:

Hướng Đông giáp đất ông Võ Ngọc Thủ số đo 23,26m;

Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Thanh Liêm số đo 22,38m;

Hướng Nam giáp đất ông Trần Văn Yển số đo 27,82m;

Hướng Bắc giáp thửa 623 tờ bản đồ số 7 số đo 59,19m.

[4.3] Đối với thửa đất 1011 tờ bản đồ số 8 do hộ ông Trần Văn Th đứng tên quyền sử dụng đất có diện tích đo đạc thực tế là 10.366,5m² có vị trí và số đo như sau:

Hướng Đông giáp đất ông Dương Văn Lập và bà Dương Thị Lệ số đo 36,35m; 22,68m; 26,28m;

Hướng Tây giáp đất ông Trần Văn Sơn và ông Huỳnh Văn Đế số đo 27,51m; 41,73m; 21,30m;

Hướng Nam giáp đất ông Dương Văn Thắng và ông Dương Văn Hiền số đo 52,68m; 2,64m; 65,76m;

Hướng Bắc giáp đất ông Đoàn Văn Chít và ông Dương Văn Nghĩa số đo 39,66m; 9,29m; 10,50m; 20,53m; 32,44m; 1,50m

Hiện trạng đất trồng lúa do vợ chồng ông Dương Q, bà Bành K sử dụng.

[4.4] Đối với thửa đất 261 tờ bản đồ số 8 (nay là các thửa 160, 161, 162 cùng tờ bản đồ số 23) và thửa 263 tờ bản đồ số 8 (nay là các thửa 159, 168, 169 tờ bản đồ số 23) do hộ ông Trần Văn Th đứng tên quyền sử dụng đất, gồm có 04 phần theo hiện trạng sử dụng đất, cụ thể:

- Phần thứ nhất, diện tích 366,4m² thửa 159 tờ bản đồ số 23 có vị trí:

Hướng Đông giáp lộ bê tông số đo 15,00m;

Hướng Tây giáp thửa 160 tờ bản đồ 23 số đo 15,00m;

Hướng Nam giáp đất ông Cao Văn Sên số đo 25,70m;

Hướng Bắc giáp thửa 168 tờ bản đồ số 23 số đo 23,38m.

Hiện trạng trên đất có 01 phần lò sấy lúa kết cấu cột bê tông, nền xi măng, mái tol thiếc, tường xây, do ông Kh và bà D sử dụng.

- Phần thứ hai, diện tích 1.366,2m² (gồm diện tích 380,6m² thửa 168 tờ bản đồ 23 và diện tích 985,6m² thửa 160 tờ bản đồ số 23) có vị trí và số đo như sau:

Hướng Đông giáp lộ bê tông số đo 15,00m;

Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Sơn số đo 20,25m;

Hướng Nam giáp thửa 159 tờ bản đồ số 23, giáp đất ông Cao Văn Sên và đất bà Cao Ngọc Lan số đo 22,41m; 5,72m; 15,39m;

Hướng Bắc giáp thửa 169 và thửa 161 cùng tờ bản đồ số 23 số đo 40,00m; 23,00m.

Hiện trạng trên đất có 01 căn nhà kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, nền gạch men, tường xây, mái firociment, 01 mái che trước và bên hông nhà chính kết cấu khung sườn bê tông, nền xi măng + gạch tàu, mái tol thiếc và 01 phần đất ruộng do ông Th, bà Qu sử dụng cùng anh U và chị Nh.

Ngoài ra, có 01 phần lò sấy sử dụng có kết cấu cột bê tông, nền xi măng, mái tol thiếc, tường xây quanh khu vực sấy lúa cao 1,2m do ông Kh, bà D sử dụng. Tài sản này bà D cho rằng mượn đất của ông Th để làm nơi chứa châu, ông Kh và bà D không yêu cầu phần tài sản này.

- Phần thứ ba, diện tích 917,8m² (gồm diện tích 311,2m² thửa 169 tờ bản đồ 23 và diện tích 606,6m² thửa 161 tờ bản đồ số 23) có vị trí và số đo như sau:

Hướng Đông giáp lộ bê tông số đo 13,50m;

Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Sơn số đo 0,75m; 13,78m; 1,47m;

Hướng Nam giáp thửa 168 và thửa 169 cùng tờ bản đồ 23 số đo 23,00m; 40,00m;

Hướng Bắc giáp thửa 170 và thửa 162 cùng tờ bản đồ số 23 số đo 21,71m; 39,91m.

Hiện trạng có 01 căn nhà chính và nhà kho do vợ chồng ông B bà H, các con là anh J, chị Z, anh W, chị I sử dụng. Nhà chính có kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, nền gạch men, tường xây, mái firociment; nhà kho có kết cấu cột bê tông khung sườn bê tông cốt thép, nền gạch men, vách tường xây + B40, mái thiết; 01 phần đất vườn tạp trồng cây dừa, chuối, mít.

- Phần thứ tư, diện tích 1.171,2m², trong đó diện tích 379,0m² thửa 170 tờ bản đồ 23 không thuộc phần đất thế chấp. Diện tích còn lại 792,2m² thửa 162 tờ bản đồ số 23 là đất thế chấp thuộc một phần thửa 261 tờ bản đồ số 8 cũ, có vị trí và số đo như sau:

Hướng Đông giáp thửa 170 tờ bản đồ 23 số đo 19,05m;

Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Sơn số đo 20,00m;

Hướng Nam giáp thửa 161 tờ bản đồ 23 số đo 39,91m;

Hướng Bắc giáp đất ông Phan Thanh Lâm số đo 23,69m; 10,87m.

Hiện trạng trên đất có 01 căn nhà chính, 01 căn nhà phụ, 01 nhà kho do ông S, bà L quản lý. Nhà chính có kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, nền gạch men, tường xây, mái tol, trần la phong; nhà phụ có kết cấu cột cây gỗ địa phương, nền xi măng, vách thiếc + B40, mái firociment; nhà kho có kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, nền xi măng, vách tường xây, mái thiếc.

[4.5] Hội đồng xét xử xét thấy; về hình thức, các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 297/EIBBL-KHCN/TCTS/2015 ngày 23/10/2015 và số 298/EIBBL-KHCN/TCTS/2015 ngày 22/10/2015 được chứng thực và có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Về nội dung, các thửa đất thế chấp 1560, 632, 634, 1142 cùng tờ bản đồ số 8 do bà Trần Thị H đứng tên quyền sử dụng đất và các thửa đất 1011, 261, 263 cùng tờ bản đồ số 8 do hộ ông Trần Văn Th đứng tên quyền sử dụng đất nên bà H và hộ ông Th được quyền thế chấp các thửa đất này để vay vốn Ngân hàng theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều

169 Luật đất đai năm 2013. Như vậy, về hình thức và nội dung của Hợp đồng thế chấp là phù hợp quy định của pháp luật nên Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật.

[4.6] Căn cứ vào khoản 1 Điều 299 Bộ luật Dân sự quy định các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm: “*Đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ*”. Theo quy định trên, việc ông B, bà H và hộ ông Trần Văn Th không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong trường hợp không có khả năng thanh toán nợ hoặc thanh toán không đầy đủ cho Ngân hàng TMCP X Việt Nam là không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ, ông B, bà H và ông Th thừa nhận chữ ký và chữ viết trong hợp đồng thế chấp, đơn yêu cầu đăng ký thế chấp là của ông B, bà H, ông Th. Đối với tài sản thế chấp do hộ ông Trần Văn Th đứng tên, theo Công văn số 204/CAVL ngày 30/9/2019 của Công an huyện Vĩnh Lợi thể hiện, thời điểm năm 2005 hộ ông Th gồm ông Th, bà Qu, bà L, ông Kh, ông R, bà Y, anh Tr, chị Bích và anh U. Tại Đơn xác nhận thành viên hộ của ông Trần Văn Th có xác nhận của Công an xã Châu Thới, thể hiện vào thời điểm ngày 28/4/2005 hộ ông Th có ông Th, bà Qu và anh U; theo Giấy cam kết về việc sử dụng quyền sử dụng đất cấp cho hộ có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Châu Thới, thể hiện nội dung anh U đồng ý để ông Th và bà Qu được sử dụng đất thuộc hộ gia đình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 290984, số 290985, số 290986 cấp cùng ngày 28/4/2005 thế chấp tại Ngân hàng TMCP X Việt Nam Chi nhG Bạc Liêu. Lời khai của anh U ngày 05/8/2020 thừa nhận chữ ký, chữ viết trong Giấy cam kết về việc sử dụng quyền sử dụng đất cấp cho hộ là của anh Trần Văn U. Mặt khác, lời khai của bà L và bà D cho rằng phần đất được ông Th, bà Qu cho sử dụng nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất do đất thế chấp Ngân hàng nên mặc dù thành viên hộ ông Th không ký tên hợp đồng thế chấp nhưng biết được tài sản hộ ông Trần Văn Th thế chấp vay vốn Ngân hàng. Từ đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP X Việt Nam về việc được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng, trong trường hợp ông B, bà H không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng. Buộc ông B, bà H và hộ ông Th phải có nghĩa vụ giao trả tài sản thế chấp để phát mãi thu hồi nợ cho Ngân hàng.

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

[5.1] Diện tích 31,18m² một phần thửa đất 1560 tờ bản đồ số 08, có vị trí và số đo như sau:

Hướng Đông giáp đất ông Trần Văn Hòa số đo 10,70m;

Hướng Tây giáp đất bà Trần Thị H sử dụng (một phần thửa 1560) số đo 5.55m;

Hướng Nam giáp lộ bê tông số đo 4,70m;

Hướng Bắc giáp đất bà Trần Thị H sử dụng (một phần thửa 1560) số đo 4,70m.

Hiện trạng có căn nhà tạm của vợ chồng ông S và bà L, do mượn của ông B và bà H. Phần đất này, ông S và bà L xây dựng vào tháng 10 năm 2021 là sau khi

ông B, bà H thế chấp tài sản vay vốn Ngân hàng TMCP X, lời khai của bà L đồng ý tháo dỡ tài sản để trả lại đất cho ông B, bà H. Áp dụng Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp, nội dung án lệ: “*Trường hợp này, khi giải quyết Tòa án phải dành cho chủ sở hữu nhà trên đất được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó nếu họ có nhu cầu*”. Theo Án lệ số 11 trên, Hội đồng xét xử buộc ông S và bà L trả lại diện tích 31,18m² cho ông B và bà H để bán phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng trong trường hợp ông B và bà H không có khả năng thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho Ngân hàng; Dành cho ông S, bà L được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 31,18m² đang sử dụng nếu có nhu cầu.

[5.2] Diện tích 7.014,2m² tại thửa 634, diện tích 4.258m² thửa 632, diện tích 2.399,5m² thửa 1142 và diện tích 621.8m² thửa 1145 cùng tờ bản đồ số 8, hiện do vợ chồng chị Phan Thị Ng và anh Nguyễn F sử dụng do nhận cổ đất của bà H. Lời khai bà H cho rằng không cổ đất cho chị Ng mà cổ đất cho bà Nguyễn Thị G nhưng bà G xác định không nhận cổ đất của bà H, phần đất tranh chấp vợ chồng bà G, ông Đức chỉ trông coi dùm cho chị Ng, anh F. Xét thấy, Giấy cổ đất lập ngày 15/4/2017, thể hiện nội dung bà H cổ đất cho chị Ng; lời khai ngày 22/4/2020 bà H thừa nhận chữ ký trong giấy cổ đất là của bà H. Từ đó, có cơ sở xác định giữa bà H với chị Ng có giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất. Theo quy định của pháp luật về đất đai, đất thuộc sở hữu toàn dân, người sử dụng đất chỉ được quyền sử dụng đất không được quyền sở hữu đất. Từ đó, giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà H với chị Ng vô hiệu. Buộc bà H, ông B phải trả lại cho chị Ng và anh Bé số tiền cổ đất 450.000.000 đồng. Chị Ng và anh Bé, bà G, ông Đức phải có nghĩa vụ trả lại đất cho bà H, ông B. Thấy rằng, trong phần đất chị Ng và anh Bé nhận cổ đất có một phần diện tích 621.8m² thửa 1145 tờ bản đồ số 8 không thuộc thửa đất thế chấp. Do vậy, trường hợp phát mãi tài sản thế chấp thì chỉ phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất gồm diện tích 7.014,2m² tại thửa 634, diện tích 4.258m² thửa 632, diện tích 2.399,5m² thửa 1142, trừ diện tích 621.8m² thửa 1145 tờ bản đồ số 8. Chị Ng và anh Bé được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thế chấp là diện tích 7.014,2m² tại thửa 634, diện tích 4.258m² thửa 632, diện tích 2.399,5m² thửa 1142 nếu có nhu cầu sử dụng theo Án lệ số 11 nêu trên.

[5.3] Diện tích 10.366,5m² thửa đất 1011 hiện vợ chồng ông Dương Q, bà Bành K sử dụng trồng lúa do thuê đất của ông Trần Văn Th. Thấy rằng, ông Q có yêu cầu độc lập hủy hợp đồng thuê đất giữa ông Q với ông Th nhưng ông Q đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ông Q đối với yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất giữa ông Q với ông Th và ông Q có quyền khởi kiện lại vụ án khi phát sinh tranh chấp. Áp dụng Án lệ số 11 trên, Hội đồng xét xử buộc ông Q và bà Tuyền phải trả lại diện tích 10.366,5m² thửa đất 1011 cho hộ ông Th để phát mãi thu hồi nợ cho

Ngân hàng; dành cho ông Q, bà Tuyền được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 10.366,5m² nếu có nhu cầu sử dụng.

[5.4] Diện tích đất 366,4m² thửa 159 tờ bản đồ số 23 có 01 phần lò sấy lúa có kết cấu cột bê tông, nền xi măng, mái tol thiếc, tường xây; bà D cho rằng được ông Th, bà Qu cho đất nhưng không có giấy tờ, phần đất do hộ ông Th đứng tên quyền sử dụng đất. Do vậy, Hội đồng xét xử buộc ông Kh và bà D trả lại cho hộ ông Th trong trường hợp phát mãi thu hồi nợ cho Ngân hàng, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Kh, bà D về yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế chấp số 297/EIBBL- KHCN/TCTS/2015 ngày 23/10/2015 đối với diện tích 366,4m². Áp dụng Án lệ số 11 trên, Hội đồng xét xử dành cho ông Kh, bà D được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 366,4m² nếu có nhu cầu sử dụng.

[5.5] Diện tích đất 1.366,2m² (gồm diện tích 380,6m² thửa 168 tờ bản đồ 23 và diện tích 985,6m² thửa 160 tờ bản đồ số 23) có 01 căn nhà, 01 mái che trước và bên hông nhà chính và đất ruộng, tài sản hiện ông Th, bà Qu cùng vợ chồng anh U, chị Nh sử dụng. Hội đồng xét xử buộc ông Th, bà Qu, anh U, chị Nh phải có nghĩa vụ giao diện tích đất 1.366,2m² để phát mãi tài sản thế chấp thu hồi nợ cho Ngân hàng. Áp dụng Án lệ số 11 trên, Hội đồng xét xử dành cho anh U, chị Nh được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.366,2m² đang sử dụng nếu có nhu cầu sử dụng.

[5.6] Đối với có 01 phần lò sấy trên một phần đất diện tích 1.366,2m² có kết cấu cột bê tông, nền xi măng, mái tol thiếc, tường xây quanh khu vực sấy lúa cao 1,2m, hiện do ông Kh, bà D sử dụng. Phần đất này ông Kh và bà D mượn đất của ông Th để làm nơi chứa châu. Ông Kh và bà D không yêu cầu phân tài sản này nên không xem xét, giải quyết.

[5.7] Diện tích 1.171,2m² (gồm diện tích 792,2m² thửa 162 tờ bản đồ 23 và diện tích 379,0m² thửa 170 tờ bản đồ 23), hiện có 01 căn nhà chính, 01 căn nhà phụ, 01 nhà kho do ông S, bà L quản lý. Xét thấy, diện tích 792,2m² thuộc thửa 261 tờ bản đồ số 8 cũ nằm trong phần đất hộ ông Th thế chấp Ngân hàng TMCP X, bà L và ông S có đơn yêu cầu độc lập hủy một phần hợp đồng thế chấp 297/EIBBL-KHCN/TCTS/2015 ngày 23/10/2015 đối với diện tích 792,2m² thửa 261 nhưng ông S và bà L không nộp tiền tạm ứng án phí nên Tòa án không thụ lý, xem xét yêu cầu độc lập của ông S và bà L. Phần đất diện tích 792,2m², ông S và bà L cho rằng được ông Th, bà Qu cho đất sử dụng nhưng không có giấy tờ và đất hiện hộ ông Th đứng tên quyền sử dụng đất. Từ đó, Hội đồng xét xử buộc ông S và bà L phải trả lại diện tích đất 792,2m² cho hộ ông Th trong trường hợp phát mãi tài sản thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP X. Áp dụng Án lệ số 11 trên, Hội đồng xét xử dành cho ông S, bà L được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích mà mình đang sử dụng nếu có nhu cầu. Đối với diện tích 379,0m² thửa 170 tờ bản đồ 23 (thuộc thửa 262 tờ bản đồ số 8 cũ) không thuộc phần đất thế chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[6] Đối với thửa 1560 tờ bản đồ số 8 có diện tích đo đạc thực tế là 2.155,50m² trong đó có diện tích 583,10m² nằm trong bảo lưu, diện tích lối đi và

mở 24.60m². Theo Biên bản xác minh của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Vĩnh Lợi, phần đất diện tích 583,10m² nằm trong bảo lưu vẫn thuộc quyền sử dụng của bà H, ông B, trường hợp phát mãi tài sản thì diện tích 583,10m² nằm trong bảo lưu vẫn được kê biên bán đấu giá. Thấy rằng, tài sản do bà H đứng tên quyền sử dụng đất và đang quản lý, sử dụng nên buộc bà H, ông B phải giao tài sản thể chấp là quyền sử dụng đất thửa 1560 có diện tích đo đạc thực tế là 2.155,50m² để phát mãi thu hồi nợ cho Ngân hàng. Tuy nhiên, khi bán phát mãi trừ diện tích lối đi và mở 24,60m² và diện tích 2,01m² nằm trong đất bảo lưu do thuộc lối đi vào mở.

- Diện tích 24,60m² (lối đi và mở) thuộc một phần thửa 1560 tờ bản đồ số 8 có vị trí và số đo như sau:

Hướng Đông giáp đất bà Trần Thị H sử dụng (một phần thửa 1560) số đo 2,20m; 2,33m; 10,16m;

Hướng Tây giáp đất bà Trần Thị H sử dụng (một phần thửa 1560) và đất ông Trần Út Bé số đo 2,20m; 11,52m;

Hướng Nam giáp đất bảo lưu do bà H đứng tên (một phần thửa 1560) số đo 1,50m;

Hướng Bắc giáp đất bà Trần Thị H sử dụng (một phần thửa 1560) số đo 4,00m.

- Diện tích 2,01m² (đất nằm trong bảo lưu) thuộc một phần thửa 1560 tờ bản đồ số 8 có vị trí và số đo như sau:

Hướng Đông giáp đất bảo lưu do bà Trần Thị H sử dụng (một phần thửa 1560) số đo 1,34m;

Hướng Tây giáp đất ông Trần Út Bé số đo 1.34m;

Hướng Nam giáp lộ bê tông số đo 1,50m;

Hướng Bắc giáp đất lối đi vào mộ (một phần thửa 1560) số đo 1,50m.

[7] Đối với diện tích 917,8m² (gồm diện tích 606,6m² thửa 161 tờ bản đồ số 23 và diện tích 311,2m² thửa 169 tờ bản đồ số 23), có 01 căn nhà chính và nhà kho của vợ chồng ông B, bà H, cùng các con là anh Khải, chị Trang, anh Khánh, chị Nhân sử dụng. Hội đồng xét xử buộc ông B bà H, anh Khải, chị Trang, anh Khánh, chị Nhân phải có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong trường hợp phát mãi thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP X. Áp dụng Án lệ số 11 trên, dành cho anh Khải, chị Trang, anh Khánh, chị Nhân được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đối với diện tích 917,8m² đang sử dụng nếu có nhu cầu.

[8] Đối với yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần X đối với ông B và bà H về yêu cầu thanh toán nợ thẻ tín dụng 7.266.147 đồng và yêu cầu thanh toán tiền gốc 202.142.838 đồng. Xét thấy, số tiền thẻ tín dụng 7.266.147 đồng và tiền gốc theo hợp đồng tín dụng 202.142.838 đồng, ông B và bà H đã thanh toán cho Ngân hàng, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận, đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần X đối với ông B, bà H về yêu

cầu thanh toán tiền thẻ tín dụng 7.266.147 đồng và yêu cầu thanh toán tiền gốc 202.142.838 đồng theo quy định điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

[9] Đối với ý kiến của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông Th, bà Qu đề nghị áp dụng quy định Điều 466 và Điều 468 để tính lãi suất. Căn cứ quy định khoản 1 và khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng, lãi suất được áp dụng do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết nên không có cơ sở xem xét. Về việc không phát mãi tài sản của hộ ông Th do chỗ ở duy nhất, thấy rằng hợp đồng thế chấp hai bên đã thỏa thuận trong trường hợp ông B, bà H không trả nợ thì bán tài sản thế chấp nên không có cơ sở chấp nhận.

[10] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản 17.598.840 đồng, ông B và bà H phải chịu theo quy định Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngân hàng TMCP X đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 17.598.840 đồng. Ông B và bà H phải hoàn lại cho Ngân hàng TMCP X số tiền 17.598.840 đồng tại Chi cục Thi hành dân sự huyện Vĩnh lợi, tỉnh Bạc Liêu.

[11.] Về án phí sơ thẩm:

[11.1] Theo Danh mục án phí ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; ông B, bà H phải chịu án phí kinh doanh thương mại của số tiền 2.233.465.968 đồng do Tòa án chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP X Việt Nam, án phí được tính như sau: $72.000.000 \text{ đồng} + 2\% \times (2.233.465.968 \text{ đồng} - 2.000.000.000 \text{ đồng}) = 76.669.319 \text{ đồng}$. Ông B, bà H còn chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng do Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Phan Thị Ng.

[11.2] Ông Kh và bà D phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do yêu cầu độc lập của ông Kh và bà D không được Tòa án chấp nhận. Ông Kh và bà D đã nộp số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai thu số 0005481 ngày 10 tháng 8 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh lợi, được chuyển thu án phí.

[11.3] Chị Ng đã nộp số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai thu số 0005154 ngày 15 tháng 01 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh lợi, được hoàn lại tại Chi cục Thi hành dân sự huyện Vĩnh lợi, tỉnh Bạc Liêu.

[11.4] Ông K đã nộp số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai thu số 0000634 ngày 07 tháng 7 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh lợi, được sung vào công quỹ nhà nước.

[11.5] Ngân hàng TMCP X Việt Nam đã nộp số tiền 29.951.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai thu số 0013471 ngày 26/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh lợi, được hoàn lại số tiền 29.951.000 đồng tại Chi cục Thi hành dân sự huyện Vĩnh lợi, tỉnh Bạc Liêu.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 và khoản 3 Điều 218, khoản 1 và khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 299 Bộ luật Dân sự; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

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

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

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần X đối với ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị H về yêu cầu ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị H thanh toán số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 24 tháng 3 năm 2022 là 2.233.465.968 đồng (Hai tỷ hai trăm ba mươi ba triệu bốn trăm sáu mươi lăm nghìn chín trăm sáu mươi tám đồng), trong đó tiền gốc 1.266.860.000 đồng (Một tỷ hai trăm sáu mươi sáu triệu tám trăm sáu mươi nghìn đồng), tiền lãi trong hạn là 455.382.784 đồng (Bốn trăm năm mươi lăm triệu ba trăm tám mươi hai nghìn bảy trăm tám mươi bốn đồng), tiền lãi quá hạn 511.223.184 đồng (Năm trăm mười một triệu hai trăm hai mươi ba nghìn một trăm tám mươi bốn đồng).

2. Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị H phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X (do Ngân hàng Thương mại Cổ phần X Chi nhánh Bạc Liêu nhận theo hợp đồng đã ký kết) số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 24 tháng 3 năm 2022 là 2.233.465.968 đồng (Hai tỷ hai trăm ba mươi ba triệu bốn trăm sáu mươi lăm nghìn chín trăm sáu mươi tám đồng), trong đó tiền gốc 1.266.860.000 đồng (Một tỷ hai trăm sáu mươi sáu triệu tám trăm sáu mươi nghìn đồng), tiền lãi trong hạn là 455.382.784 đồng (Bốn trăm năm mươi lăm triệu ba trăm tám mươi hai nghìn bảy trăm tám mươi bốn đồng), tiền lãi quá hạn 511.223.184 đồng (Năm trăm mười một triệu hai trăm hai mươi ba nghìn một trăm tám mươi bốn đồng)..

3. Kể từ ngày 25 tháng 3 năm 2022, ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị H còn phải thanh toán tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X (do Ngân hàng Thương mại Cổ phần X Chi nhánh Bạc Liêu nhận theo hợp đồng đã ký kết) theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết đến khi thanh toán xong nợ. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần X thì lãi suất mà ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị H phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại Cổ phần X.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần X đối với ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị H về yêu cầu được quyền yêu cầu cơ quan

Thi hành án dân sự bán phát mãi tài sản thế chấp, gồm các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 290984, số AC 290985, số AC 290986 cấp cùng ngày 28/04/2005 do hộ ông Trần Văn Th đứng tên; các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 256679, số AD 256680 cấp cùng ngày 22/08/2005 do hộ ông Trần Văn Th đứng tên, thay đổi biên động ngày 12/06/2006 bà Trần Thị H đứng tên; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 392939 cấp ngày 08/10/2012 và số BK 413612 cấp ngày 14/05/2012 đều do bà Trần Thị H đứng tên.

5. Trường hợp ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị H không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đầy đủ nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần X có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền bán phát mãi tài sản thế chấp là các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, như sau:

5.1 Diện tích đất 2.155,50m² thửa 1560 tờ bản đồ số 8 do bà Trần Thị H đứng tên quyền sử dụng đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 413612 cấp ngày 14/05/2012, có 02 (hai) phần đất vị trí và số đo như sau:

- Phần thứ nhất:

Hướng Bắc giáp đất ông Trần Văn Hòa số đo 66,15m;

Hướng Tây giáp đất ông Trần U Bé số đo 43,09m; 11,52m;

Hướng Đông Nam giáp đường bê tông số đo 1,50m; 68,61m.

Phần đất thứ nhất gồm diện tích 2.01m² và diện tích 89,39m² nằm trong bảo lưu kênh, lối đi và mồ mã 24,60m², diện tích còn lại 1.547,80m². Hiện trạng trên đất có 01 căn nhà tạm gắn liền diện tích đất 31,18m² có kết cấu khung thép tiền chế, nền xi măng, vách thiết, mái thiếc do bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn Sơn sử dụng. Các tài sản còn lại do bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn B quản lý gồm: 01 chuồng heo cột gạch xây, vách tường xây cao 01m, nền xi măng, mái firociment; 01 ngôi mộ ốp gạch; hàng rào cột bê tông tường xây + lưới B40.

** Trừ diện tích lối đi và mồ mã 24,60m² và diện tích 2,01m² nằm trong đất bảo lưu do thuộc lối đi vào mồ mã.*

- Diện tích 24,60m² (lối đi và mồ mã) thuộc một phần thửa 1560 tờ bản đồ số 8 có vị trí và số đo như sau:

Hướng Đông giáp đất bà Trần Thị H sử dụng (một phần thửa 1560) số đo 2,20m; 2,33m; 10,16m;

Hướng Tây giáp đất bà Trần Thị H sử dụng (một phần thửa 1560) và đất ông Trần Út Bé số đo 2,20m; 11,52m;

Hướng Nam giáp đất bảo lưu do bà H đứng tên (một phần thửa 1560) số đo 1,50m;

Hướng Bắc giáp đất bà Trần Thị H sử dụng (một phần thửa 1560) số đo 4,00m.

- Diện tích $2,01\text{m}^2$ (đất nằm trong bảo lưu) thuộc một phần thửa 1560 tờ bản đồ số 8 có vị trí và số đo như sau:

Hướng Đông giáp đất bảo lưu do bà Trần Thị H sử dụng (một phần thửa 1560) số đo 1,34m;

Hướng Tây giáp đất ông Trần Út Bé số đo 1.34m;

Hướng Nam giáp lộ bê tông số đo 1,50m;

Hướng Bắc giáp đất lối đi vào mộ (một phần thửa 1560) số đo 1,50m.

- Phần thứ hai:

Hướng Đông giáp đất ông Trần Văn Hòa số đo 9,96m;

Hướng Tây giáp đất ông Trần U Bé số đo 6,85m;

Hướng Nam giáp kênh số đo 83,90m;

Hướng Bắc giáp đường bê tông số đo 73,87m.

Diện tích $491,70\text{m}^2$ nằm trong bảo lưu kênh. Hiện trạng trên đất 01 nhà kho chứa lúa có kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, nền xi măng, mái tol thiếc, tường xây, 01 nhà bán thuốc có kết cấu khung sườn thép, nền xi măng vách thiếc + lưới B40, mái tol thiếc, do ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị H sử dụng.

5.2. Diện tích đất 4.258m^2 thửa đất 632 tờ bản đồ số 8 (thửa 624 tờ bản đồ số 7), diện tích đất $7014,2\text{m}^2$ thửa 634 tờ bản đồ số 8 (thửa 623 tờ bản đồ số 7), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 256679 và số AD 256680 cấp cùng ngày 22/08/2005 do hộ ông Trần Văn Th đứng tên, thay đổi biến động ngày 12/06/2006 bà Trần Thị H đứng tên; và diện tích đất $2399,5\text{m}^2$ thửa 1142 tờ bản đồ số 08 (thửa 589 tờ bản đồ số 7), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 392939 cấp ngày 08/10/2012 do bà Trần Thị H đứng tên, vị trí và số đo các thửa đất như sau:

- *Diện tích 4.258m^2 thuộc thửa 632 tờ bản đồ số 08:*

Hướng Đông giáp phần đất thứ nhất số đo 103,77m;

Hướng Tây giáp đất ông Trần Văn Khanh số đo 101,76m;

Hướng Nam giáp đất ông Trần Văn Yên và ông Nguyễn Thanh Liên số đo 28,88m; 12,93m;

Hướng Bắc giáp phần đất thứ ba và đất ông Nguyễn Văn Đủ số đo 29,48m; 11,34m.

- *Diện tích $7014,2\text{m}^2$ thuộc thửa 634 tờ bản đồ số 08:*

Hướng Đông giáp đất ông Võ Ngọc Thủ, ông Trần Văn Khởi số đo 62,23m; 45,02m;

Hướng Tây giáp phần đất thứ hai số đo 103,77m;

Hướng Nam giáp đất ông Trần Văn Yên và thửa 1145 tờ bản đồ số 8 số đo 34,77m; 26,89m;

Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Đủ số đo 59,19m.

- *Diện tích $2399,5\text{m}^2$ thuộc thửa 1142 tờ bản đồ số 08:*

Hướng Đông giáp đất ông Liêu Quốc Việt số đo 76,84m;

Hướng Tây giáp đất ông Trần Văn Khanh số đo 101,76m;

Hướng Nam giáp đất ông Trần Văn Khanh và phần đất thứ hai số đo 2,11m; 29,48m; 11,34m;

Hướng Bắc giáp đất ông Phạm Văn Khỏe và số đo 28,71m; 2,49m.

Hiện trạng đất trồng lúa do chị Phan Thị Ng, anh Nguyễn U, bà Nguyễn Thị G, ông Phan Đ sử dụng.

5.3. Diện tích đất 10.366,5m² thửa đất 1011 tờ bản đồ số 8 do hộ ông Trần Văn Th đứng tên quyền sử dụng đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 290984 cấp ngày 28/04/2005 do hộ ông Trần Văn Th đứng tên; có vị trí và số đo như sau:

Hướng Đông giáp đất ông Dương Văn Lập và bà Dương Thị Lệ số đo 36,35m; 22,68m; 26,28m;

Hướng Tây giáp đất ông Trần Văn Sơn và ông Huỳnh Văn Đế số đo 27,51m; 41,73m; 21,30m;

Hướng Nam giáp đất ông Dương Văn Thắng và ông Dương Văn Hiền số đo 52,68m; 2,64m; 65,76m;

Hướng Bắc giáp đất ông Đoàn Văn Chít và ông Dương Văn Nghĩa số đo 39,66m; 9,29m; 10,50m; 20,53m; 32,44m; 1,50m.

Hiện trạng đất trồng lúa do vợ chồng ông Dương Q, bà Bành K sử dụng.

5.4. Thửa đất 261 tờ bản đồ số 8 (nay là các thửa 160, 161, 162 cùng tờ bản đồ số 23) và thửa 263 tờ bản đồ số 8 (nay là các thửa 159, 168, 169 tờ bản đồ số 23), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 290985 và số AC 290986 cấp cùng ngày 28/04/2005 do hộ ông Trần Văn Th đứng tên, gồm có 04 (bốn) phần theo hiện trạng sử dụng đất, cụ thể:

- *Phần thứ nhất, diện tích 366,4m² thửa 159 tờ bản đồ số 23 có vị trí:*

Hướng Đông giáp lộ bê tông số đo 15,00m;

Hướng Tây giáp thửa 160 tờ bản đồ 23 số đo 15,00m;

Hướng Nam giáp đất ông Cao Văn Sên số đo 25,70m;

Hướng Bắc giáp thửa 168 tờ bản đồ số 23 số đo 23,38m.

Hiện trạng trên đất có 01 phần lò sấy lúa kết cấu cột bê tông, nền xi măng, mái tol thiếc, tường xây, do ông Trần Văn Khanh và bà Hồ Thị D sử dụng.

- *Phần thứ hai, diện tích 1.366,2m² (gồm diện tích 380,6m² thửa 168 tờ bản đồ 23 và diện tích 985,6m² thửa 160 tờ bản đồ số 23) có vị trí và số đo như sau:*

Hướng Đông giáp lộ bê tông số đo 15,00m;

Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Sơn số đo 20,25m;

Hướng Nam giáp thửa 159 tờ bản đồ số 23, giáp đất ông Cao Văn Sên và đất bà Cao Ngọc Lan số đo 22,41m; 5,72m; 15,39m;

Hướng Bắc giáp thửa 169 và thửa 161 cùng tờ bản đồ số 23 số đo 40,00m; 23,00m.

Hiện trạng trên đất có 01 căn nhà kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, nền gạch men, tường xây, mái firociment, 01 mái che trước và bên hông nhà chính kết cấu khung sườn bê tông, nền xi măng + gạch tàu, mái tol thiếc và 01 phần đất ruộng do ông Trần Văn Th, bà Lê Thị Qu, anh Trần Văn U và chị Tăng Thị Bích Nh sử dụng; 01 phần lò sấy sử dụng có kết cấu cột bê tông, nền xi măng, mái tol thiếc, tường xây quanh khu vực sấy lúa cao 1,2m do ông Trần Văn Kh, bà Hồ Thị D sử dụng.

- *Phần thứ ba, diện tích 917,8m² (gồm diện tích 311,2m² thửa 169 tờ bản đồ 23 và diện tích 606,6m² thửa 161 tờ bản đồ số 23) có vị trí và số đo như sau:*

Hướng Đông giáp lộ bê tông số đo 13,50m;

Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Sơn số đo 0,75m; 13,78m; 1,47m;

Hướng Nam giáp thửa 168 và thửa 169 cùng tờ bản đồ 23 số đo 23,00m; 40,00m;

Hướng Bắc giáp thửa 170 và thửa 162 cùng tờ bản đồ số 23 số đo 21,71m; 39,91m.

Hiện trạng có 01 căn nhà chính và nhà kho do vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị H, anh Nguyễn Văn J, chị Trương Kiều Z, anh Nguyễn Văn W, chị Nguyễn Thị Mỹ I sử dụng. Nhà chính có kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, nền gạch men, tường xây, mái firociment; nhà kho có kết cấu cột bê tông khung sườn bê tông cốt thép, nền gạch men, vách tường xây + B40, mái thiếc; 01 phần đất vườn tạp trồng cây dừa, chuối, mít.

- *Phần thứ tư, diện tích 792,2m² thửa 162 tờ bản đồ số 23 (một phần thửa 261 tờ bản đồ số 8 cũ), có vị trí và số đo như sau:*

Hướng Đông giáp thửa 170 tờ bản đồ 23 số đo 19,05m;

Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Sơn số đo 20,00m;

Hướng Nam giáp thửa 161 tờ bản đồ 23 số đo 39,91m;

Hướng Bắc giáp đất ông Phan Thanh Lâm số đo 23,69m; 10,87m.

Hiện trạng trên đất có 01 căn nhà chính, 01 căn nhà phụ, 01 nhà kho do ông Nguyễn Văn Sơn, bà Trần Thị L sử dụng. Nhà chính có kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, nền gạch men, tường xây, mái tol, trần la phong; nhà phụ có kết cấu cột cây gỗ địa phương, nền xi măng, vách thiếc + B40, mái firociment; nhà kho có kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, nền xi măng, vách tường xây, mái thiếc.

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

6. Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị L phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị H diện tích đất 31,18m² một phần thửa 1560 tờ bản đồ số 08 để phát mãi tài sản thế chấp thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X, trong trường hợp ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị H không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đầy đủ nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X. Diện tích đất 31,18m² một phần thửa 1560 tờ bản đồ số 08 có vị trí và số đo như sau:

Hướng Đông giáp đất ông Trần Văn Hòa số đo 10,70m;

Hướng Tây giáp đất bà Trần Thị H sử dụng (một phần thửa 1560) số đo 5,55m;

Hướng Nam giáp lộ bê tông số đo 4,70m;

Hướng Bắc giáp đất bà Trần Thị H sử dụng (một phần thửa 1560) số đo 4,70m.

7. Dành cho ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị L được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 31,18m² có vị trí và số đo như mục 6 của Quyết định nếu có nhu cầu sử dụng.

8. Chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Phan Thị Ng đối với bà ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị H về yêu cầu tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa chị Phan Thị Ng với ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị H theo Giấy cổ đất lập ngày 15/4/2017 vô hiệu.

8.1. Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa chị Phan Thị Ng với ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị H theo Giấy cổ đất lập ngày 15/4/2017 vô hiệu.

8.2. Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị H phải có nghĩa vụ trả cho chị Phan Thị Ng, anh Nguyễn F số tiền 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng).

8.3. Buộc chị Phan Thị Ng, anh Nguyễn F, bà Nguyễn Thị G, ông Phan Văn Đ phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị H diện tích 7014,2m² thửa 623 tờ bản đồ số 7 (thửa 634 tờ bản đồ số 08 cũ), diện tích 4.258m² thửa 624 tờ bản đồ số 7 (thửa 632 tờ bản đồ số 08 cũ), diện tích 2399,5m² thửa 589 tờ bản đồ số 7 (thửa 1142 tờ bản đồ số 08 cũ), diện tích 621.8m² thửa 1145 tờ bản đồ số 08 có vị trí và số đo sau:

- *Diện tích 7014,2m² thửa 623 tờ bản đồ số 7 (thửa 634 tờ bản đồ số 08 cũ):*

Hướng Đông giáp đất ông Võ Ngọc Thủ, ông Trần Văn Khởi số đo 62,23m; 45,02m;

Hướng Tây giáp phần đất thứ hai số đo 103,77m;

Hướng Nam giáp đất ông Trần Văn Yên và thửa 1145 tờ bản đồ số 8 số đo 34,77m; 26,89m;

Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Đủ số đo 59,19m.

- *Diện tích 4.258m² thửa 624 tờ bản đồ số 7 (thửa 632 tờ bản đồ số 08 cũ):*

Hướng Đông giáp phần đất thứ nhất số đo 103,77m;

Hướng Tây giáp đất ông Trần Văn Khanh số đo 101,76m;

Hướng Nam giáp đất ông Trần Văn Yên và ông Nguyễn Thanh Liên số đo 28,88m; 12,93m;

Hướng Bắc giáp phần đất thứ ba và đất ông Nguyễn Văn Đủ số đo 29,48m; 11,34m.

- *Diện tích 2399,5m² thửa 589 tờ bản đồ số 7 (thửa 1142 tờ bản đồ số 08 cũ):*

Hướng Đông giáp đất ông Liêu Quốc Việt số đo 76,84m;

Hướng Tây giáp đất ông Trần Văn Khanh số đo 101,76m;

Hướng Nam giáp đất ông Trần Văn Khanh và phần đất thứ hai số đo 2,11m; 29,48m; 11,34m;

Hướng Bắc giáp đất ông Phạm Văn Khỏe và số đo 28,71m; 2,49m.

- *Diện tích 621.8m² thửa 1145 tờ bản đồ số 08:*

Hướng Đông giáp đất ông Võ Ngọc Thủ số đo 23,26m;

Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Thanh Liêm số đo 22,38m;

Hướng Nam giáp đất ông Trần Văn Yển số đo 27,82m;

Hướng Bắc giáp thửa 623 tờ bản đồ số 7 số đo 59,19m.

9. Dành cho chị Phan Thị Ng, anh Nguyễn F, bà Nguyễn Thị G, ông Phan Văn Đ được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 7014,2m² thửa 623 tờ bản đồ số 7 (thửa 634 tờ bản đồ số 08 cũ), diện tích 4.258m² thửa 624 tờ bản đồ số 7 (thửa 632 tờ bản đồ số 08 cũ), diện tích 2399,5m² thửa 589 tờ bản đồ số 7 (thửa 1142 tờ bản đồ số 08 cũ), có vị trí và số đo như mục 5.2 của Quyết định nếu có nhu cầu sử dụng.

10. Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị H phải có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 2.155,50m² thửa 1560 tờ bản đồ số 8, trừ diện tích lối đi và mồ mả 24,60m² và diện tích 2,01m² nằm trong đất bảo lưu do thuộc lối đi vào mồ mả, có vị trí và số đo như tại mục 5.1 của Quyết định; quyền sử dụng đất diện tích 7014,2m² thửa 623 tờ bản đồ số 7 (thửa 634 tờ bản đồ số 08 cũ), diện tích 4.258m² thửa 624 tờ bản đồ số 7 (thửa 632 tờ bản đồ số 08 cũ), diện tích 2399,5m² thửa 589 tờ bản đồ số 7 (thửa 1142 tờ bản đồ số 08 cũ), có vị trí và số đo như mục 5.2 của Quyết định, để phát mãi tài sản thế chấp thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X, trong trường hợp ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị H không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đầy đủ nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X.

11. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ông Dương Q đối với ông Trần Văn Th và bà Lê Thị Qu, về yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất giữa ông Dương Q với ông Trần Văn Th và bà Lê Thị Qu theo Giấy cho mượn ruộng ngày 01/4/2019.

11.1 Ông Dương Q có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án mặc dù vụ án sau không có gì khác với vụ án trước về nguyên đơn, bị đơn và quan hệ pháp luật có tranh chấp.

11.2. Buộc ông Dương Q, bà Bành K có nghĩa vụ trả lại diện tích 10.366,5m² thửa đất 1011 tờ bản đồ số 8 cho hộ ông Trần Văn Th có vị trí và số đo như mục 5.3 của Quyết định, để phát mãi tài sản thế chấp thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X, trong trường hợp ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị H không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đầy đủ nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X.

11.3 Dành cho ông Dương Q, bà Bành K được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng diện tích đất 10.366,5m² thửa đất 1011 tờ bản đồ số 8 vị trí và số đo như mục 5.3 của Quyết định nếu có nhu cầu sử dụng.

12. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn Kh và bà Hồ Thị D đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần X về yêu cầu hủy một phần Hợp đồng thế

chấp số 297/EIBBL-KHCN/TCTS/2015 ngày 23/10/2015 đối với diện tích 366,4m² thửa 159 tờ bản đồ số 23 (một phần thửa 263 tờ bản đồ số 8 cũ).

12.1. Buộc ông Trần Văn Kh và bà Hồ Thị D phải có nghĩa vụ trả lại diện tích đất 366,4m² thửa 159 tờ bản đồ số 23 (một phần thửa 263 tờ bản đồ số 8 cũ) cho hộ ông Trần Văn Th để phát mãi tài sản thế chấp thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X, trong trường hợp ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị H không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đầy đủ nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X. Diện tích đất 366,4m², có vị trí và số đo như sau:

Hướng Đông giáp lộ bê tông số đo 15,00m;

Hướng Tây giáp thửa 160 tờ bản đồ số 23 số đo 15,00m;

Hướng Nam giáp đất ông Cao Văn Sên số đo 25,70m;

Hướng Bắc giáp thửa 168 tờ bản đồ số 23 số đo 23,38m.

12.2. Dành cho ông Trần Văn Kh và bà Hồ Thị D được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng diện tích đất 366,4m² thửa 159 tờ bản đồ số 23 (một phần thửa 263 tờ bản đồ số 8 cũ) vị trí và số đo như mục 12.1 của Quyết định nếu có nhu cầu sử dụng.

13. Buộc ông Trần Văn Th, bà Lê Thị Qu, anh Trần Văn U, chị Tăng Thị Bích Nh có nghĩa vụ giao trả diện tích đất 1.366,2m² (gồm diện tích 380,6m² thửa 168 tờ bản đồ số 23 và diện tích 985,6m² thửa 160 tờ bản đồ số 23) và tài sản gắn liền với đất để phát mãi tài sản thế chấp thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X, trong trường hợp ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị H không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đầy đủ nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X. Diện tích đất 1.366,2m² có vị trí và số đo như sau:

Hướng Đông giáp lộ bê tông số đo 15,00m;

Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Sơn số đo 20,25m;

Hướng Nam giáp thửa 159 tờ bản đồ số 23, giáp đất ông Cao Văn Sên và đất bà Cao Ngọc Lan số đo 22,41m; 5,72m; 15,39m;

Hướng Bắc giáp thửa 169 và thửa 161 cùng tờ bản đồ số 23 số đo 40,00m; 23,00m.

13.1. Dành cho anh Trần Văn U, chị Tăng Thị Bích Nh được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.366,2m² có vị trí và số đo như mục 13 của Quyết định nếu có nhu cầu sử dụng.

13.2. Đối với có 01 phần ló sậy trên một phần đất diện tích 1.366,2m² có kết cấu cột bê tông, nền xi măng, mái tol thiếc, tường xây quanh khu vực sậy lúa cao 1,2m, do ông Trần Văn Kh và bà Hồ Thị D sử dụng và không yêu cầu nên không xem xét, giải quyết.

14. Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị L phải có nghĩa vụ trả lại diện tích đất 792,2m² thửa 162 tờ bản đồ số 23 (một phần thửa 261 tờ bản đồ số 8 cũ) cho hộ ông Trần Văn Th, để phát mãi tài sản thế chấp thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X, trong trường hợp ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị H không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đầy đủ nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X. Diện tích đất 792,2m², có vị trí và số đo như sau:

Hướng Đông giáp thửa 170 tờ bản đồ 23 số đo 19,05m;

Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Sơn số đo 20,00m;

Hướng Nam giáp thửa 161 tờ bản đồ 23 số đo 39,91m;

Hướng Bắc giáp đất ông Phan Thanh Lâm số đo 23,69m; 10,87m.

15. Dành cho ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị L được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 792,2m² thửa 162 tờ bản đồ số 23 (một phần thửa 261 tờ bản đồ số 8 cũ) có vị trí và số đo như mục 14 của Quyết định nếu có nhu cầu sử dụng.

16. Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị H, anh Nguyễn Văn J, chị Trương Kiều Z, anh Nguyễn Văn W và chị Nguyễn Thị I phải có nghĩa vụ trả lại diện tích đất 917,8m² (gồm diện tích 606,6m² thửa 161 tờ bản đồ số 23 và diện tích 311,2m² thửa 169 tờ bản đồ số 23) cho hộ ông Trần Văn Th, để phát mãi tài sản thế chấp thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X, trong trường hợp ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị H không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đầy đủ nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X. Diện tích đất 917,8m² có vị trí và số đo như sau:

Hướng Đông giáp lộ bê tông số đo 13,50m;

Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Sơn số đo 0,75m; 13,78m; 1,47m;

Hướng Nam giáp thửa 168 và thửa 169 cùng tờ bản đồ 23 số đo 23,00m; 40,00m;

Hướng Bắc giáp thửa 170 và thửa 162 cùng tờ bản đồ số 23 số đo 21,71m; 39,91m.

17. Dành cho anh Nguyễn Văn J, chị Trương Kiều Z, anh Nguyễn Văn W và chị Nguyễn Thị I được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 917,8m² có vị trí và số đo như mục 16 của Quyết định nếu có nhu cầu sử dụng.

18. Buộc hộ ông Trần Văn Th gồm ông Trần Văn Th, bà Lê Thị Qu, bà Trần Thị L, ông Trần Văn Kh, ông Trần Văn R, bà Trần Bích Y, anh Trần Trọng Tr, bà Trần Ph, anh Trần Văn U phải có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất gồm: Diện tích 10.366,5m² thửa 1011 tờ bản đồ số 8; diện tích 366,4m² thửa 159, diện tích 380,6m² thửa 168, diện tích 985,6m² thửa 160, diện tích 311,2m² thửa 169, diện tích 606,6m² thửa 161, diện tích 792,2m² thửa 162 cùng tờ bản đồ số 23 (thửa 261 và thửa 263 tờ bản đồ số 8 cũ) để phát mãi tài sản thế chấp thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X, trong trường hợp ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị H không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đầy đủ nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X. (Vị trí và số đo các thửa đất như mục 5.3 và 5.4 của Quyết định).

19. Chấp nhận yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần X đối với ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị H về yêu cầu ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị H thanh toán nợ thẻ tín dụng số tiền 7.266.147 đồng (Bảy triệu hai trăm sáu mươi sáu nghìn một trăm bốn mươi bảy đồng) và yêu cầu

thanh toán tiền gốc theo hợp đồng tín dụng số tiền 202.142.838 đồng (Hai trăm lẻ hai triệu một trăm bốn mươi hai nghìn tám trăm ba mươi tám đồng).

Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần X đối với ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị H về yêu cầu ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị H thanh toán nợ thẻ tín dụng số tiền 7.266.147 đồng (Bảy triệu hai trăm sáu mươi sáu nghìn một trăm bốn mươi bảy đồng) và yêu cầu thanh toán tiền gốc theo hợp đồng tín dụng số tiền 202.142.838 đồng (Hai trăm lẻ hai triệu một trăm bốn mươi hai nghìn tám trăm ba mươi tám đồng).

20. Về án phí sơ thẩm:

20.1. Ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị H phải chịu số tiền 76.669.319 đồng (Bảy mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi chín nghìn ba trăm mười chín đồng) án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm và số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

20.2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần X đã nộp số tiền 29.951.000 đồng (Hai mươi chín triệu chín trăm năm mươi một nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai thu số 0013471 ngày 26 tháng 3 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh lợi, được hoàn lại tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh lợi, tỉnh Bạc Liêu.

20.3 Ông Trần Văn Kh và bà Hồ Thị D phải chịu số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Ông Trần Văn Kh và bà Hồ Thị D đã nộp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai thu số 0005481 ngày 10 tháng 8 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh lợi, được chuyển thu án phí.

20.4. Chị Phan Thị Ng đã nộp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai thu số 0005154 ngày 15 tháng 01 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh lợi, được hoàn lại tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh lợi, tỉnh Bạc Liêu.

20.5. Ông Dương Q đã nộp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai thu số 0000634 ngày 07 tháng 7 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh lợi, được sung vào công quỹ nhà nước.

21. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản 17.598.840 đồng (Mười bảy triệu năm trăm chín mươi tám nghìn tám trăm bốn mươi đồng), ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị H phải chịu. Ngân hàng Thương mại Cổ phần X đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 17.598.840 đồng (Mười bảy triệu năm trăm chín mươi tám nghìn tám trăm bốn mươi đồng). Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị H phải hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X số tiền 17.598.840 đồng (Mười bảy triệu năm trăm chín mươi tám nghìn tám trăm bốn mươi đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh lợi, tỉnh Bạc Liêu.

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

Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:

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

Ngô Trang Thảo