

Bản án số: 03/2024/KDTM-ST
Ngày: 24-9-2024
V/v Tranh chấp hợp đồng
tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VINH LỢI, TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Khanh

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Đào Văn Vĩnh
- Bà Kim Thị Sà Mết

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thúy Hằng, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vinh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

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

Ngày 24 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vinh Lợi, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 68/2024/TLST-DS ngày 02 tháng 4 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 65/2024/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N3. Trụ sở: Số B Đường L, Phường T, Quận B, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N3: Ông Trương Hoàng T – Phó Giám đốc và ông Nguyễn Hữu T1 – Trưởng phòng Khách hàng Ngân hàng N3 Chi nhánh huyện V.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1978 và bà Diệp Thị Đ, sinh năm 1983. Cùng địa chỉ: Ấp N, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1954. Địa chỉ: Ấp N, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

3.2. Ông Nguyễn Trung T2, sinh năm 1971. Địa chỉ: Ấp N, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

3.3. Bà Nguyễn Yến D, sinh năm 2004. Địa chỉ: Ấp N, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

3.4. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1976 và bà Trần Thị M2, sinh năm 1978. Cùng địa chỉ: Ấp N, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

3.5. Ông Trần Song H (Trần Sông H1), sinh năm 1988 và bà Huỳnh Thị Thu N, sinh năm 1985. Cùng địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

(Ông Nguyễn Hữu T1 có mặt; ông Nguyễn Văn T3, bà Trần Thị M2 xin vắng mặt; ông Nguyễn Văn M, bà Diệp Thị Đ, bà Nguyễn Thị M1, ông Nguyễn Trung T2, bà Nguyễn Yến D, ông Trần Song H và bà Trần Thị Thu N1 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 21 tháng 11 năm 2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng N3 (sau đây gọi là Ngân hàng) trình bày:

Ngày 04/11/2021, giữa Ngân hàng với ông M (ông M cũng là người đại diện theo ủy quyền của bà Đ để thực hiện giao dịch vay tại Ngân hàng) có ký kết hợp đồng tín dụng số 7206-LAV-202101741. Nội dung: Ngân hàng cho ông M vay số tiền 350.000.000 đồng. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động mua bán lúa. Thời hạn vay là 06 tháng, ngày trả nợ cuối cùng là 06/3/2023. Lãi suất vay 9%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm quá hạn. Lãi chậm trả lãi bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Thời hạn trả lãi là 03 tháng/lần vào ngày 25 tháng thứ 6. Ngân hàng đã giải ngân đầy đủ số tiền vay cho ông M vào ngày 08/9/2022.

Để đảm bảo khoản vay trên, ngày 04/11/2021, giữa Ngân hàng với ông M và bà Đ1 kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Nội dung là ông M và bà Đ thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 8.369m² thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 122350 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho ông M vào ngày 18/8/2015.

Sau khi vay tiền đến nay, ông M và bà Đ không trả tiền vay vốn gốc và lãi theo thỏa thuận nên đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do đó, Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc ông M và bà Đ trả ngay cho Ngân hàng tổng số nợ còn thiếu tạm tính đến ngày 24/9/2024 là 447.167.526 đồng, trong đó, vốn gốc 350.000.000 đồng, lãi trong hạn là 71.198.630 đồng và lãi quá hạn là 25.968.896 đồng. Ông M và bà Đ còn phải tiếp tục trả tiền chậm trả lãi, lãi quá hạn phát sinh theo mức lãi suất hợp đồng tín dụng từ ngày 25/9/2024 cho đến khi trả hết nợ. Nếu ông M và bà Đ không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ gồm quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa số 19, tờ bản đồ số 01; diện tích 8.369m², mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước; đất tọa lạc tại ấp N, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

** Trong quá trình giải quyết vụ án đồng bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Diệp Thị Đ trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và triệu tập tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông M và bà Đ không cung cấp tài liệu, chứng cứ cũng như không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M1, ông Nguyễn Trung T2, bà Nguyễn Yến D, ông Trần Song H, bà Huỳnh Thị Thu N trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng*

và triệu tập tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ cũng như không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T3 và bà Trần Thị M2 trình bày:* Ông bà là người trực tiếp canh tác trên phần đất mà ông M và bà Đ thế chấp cho Ngân hàng. Ông bà thống nhất với kết quả đo đạc diện tích đất là 7.911,4m² thuộc một phần thửa 59, tờ bản đồ số 1 (một phần thửa 19, tờ bản đồ số 1 cũ). Lý do ông bà sử dụng đất là thuê của vợ chồng ông Trần Song H và bà Huỳnh Thị Thu N. Ông bà thuê đất hằng năm từ tháng 4/2024 của vợ chồng ông H và bà N. Khi thuê đất thì không có làm giấy tờ gì, do giữa ông H và bà M2 là chị em ruột. Phần đất mà ông bà thuê của vợ chồng ông H và bà N là do ông H và bà N cố đất của ông M. Theo nội dung “giấy cầm cố đất” đề ngày 18/03/2022 thể hiện ông M cố 06 công tầm cây với số tiền là 100.000.000 đồng, thời hạn là 03 năm (từ ngày 18/3/2022 đến 18/3/2025). Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng và xử lý tài sản thế chấp thì ông bà đồng ý giao quyền sử dụng đất đang sử dụng cho ông M và bà Đ. Đối với giao dịch thuê đất giữa ông bà với vợ chồng ông H và bà N thì ông bà không yêu cầu giải quyết hậu quả mà sẽ tự thỏa thuận.

** Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn trình bày:* Yêu cầu Tòa án buộc ông M và bà Đ trả nợ ngay cho Ngân hàng và nếu ông M và bà Đ không thực hiện hoặc không thực hiện đúng việc trả nợ thì có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo diện tích đo đạc thực tế.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi phát biểu quan điểm:*

Về việc tuân theo pháp luật: Tòa án thụ lý giải quyết vụ án này là đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình thụ lý giải quyết vụ án Tòa án đã tuân thủ trình tự tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử tại phiên tòa hôm nay thực hiện đúng trình tự thủ tục tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi thụ lý vụ án dân sự, nhưng trong quá trình xét xử đương sự cung cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của hộ ông Nguyễn Văn M nên cần xác định lại đây là vụ án kinh doanh, thương mại với quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy định tại Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N3. Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Diệp Thị Đ thanh toán cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 24/9/2024 là 447.167.526 đồng và tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng. Trường hợp ông M, bà Đ không thanh toán nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Ông M, bà Đ phải chịu chi phí tố tụng và án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Ngân hàng N3 yêu cầu ông Nguyễn Văn M và bà Diệp Thị Đ trả nợ vay và lãi theo hợp đồng tín dụng. Ông M và bà Đ có nơi cư trú tại ấp N, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 02/4/2024, Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi thụ lý vụ án dân sự số 68/2024/TLDS-ST xác định là vụ án dân sự với quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng tín dụng. Nhưng trong quá trình xét xử, nguyên đơn cung cấp cho Tòa án giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của hộ kinh doanh Nguyễn Văn M nên thỏa mãn về điều kiện chủ thể trong quan hệ tranh chấp kinh doanh, thương mại. Do đó, cần xác định lại đây là vụ án kinh doanh, thương mại với quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Ông Nguyễn Văn M, bà Diệp Thị Đ, bà Nguyễn Thị M1, ông Nguyễn Trung T2, bà Nguyễn Yến D, ông Trần Song H, bà Huỳnh Thị Thu N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa; ông Nguyễn Văn T3, bà Trần Thị M2 vắng mặt và có yêu cầu xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử.

[3] Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án; thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; triệu tập tham gia phiên tòa nhưng ông M, bà Đ, bà M1, ông T2, bà D, ông H và bà N không đến Tòa án làm việc, không gửi văn bản trình bày ý kiến đến Tòa án. Do đó, Hội đồng xét xử sẽ căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và Tòa án thu thập để giải quyết vụ án.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng yêu cầu ông M và bà Đ trả số tiền gốc 350.000.000 đồng và lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng.

[3.1]. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, Ngân hàng cung cấp hợp đồng tín dụng số 7206-LAV-202101741 đề ngày 04/11/2021; Báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ ngày 08/9/2022. Ngân hàng xác định, ông M, bà Đ vay của Ngân hàng số tiền 350.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng và đã nhận đủ tiền vay trên vào ngày 08/9/2022 (bà Đ ủy quyền cho ông M). Khi vay đến hạn trả nợ, ông M và bà Đ không thanh toán cho Ngân hàng mặc dù Ngân hàng đã tiến hành đòi nợ và làm việc. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định giữa Ngân hàng với ông M, bà Đ có ký kết hợp đồng tín dụng nêu trên và phía ông M, bà Đ đã nhận đủ số tiền vay.

[3.2] Theo nội dung hợp đồng tín dụng ngày 04/11/2021 và khế ước nhận nợ cùng ngày 08/9/2022 thể hiện ông M (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 04/11/2021 thì bà Đ ủy quyền cho ông M thực hiện giao dịch vay vốn tại Ngân hàng) vay số tiền 350.000.000 đồng. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động mua bán lúa. Thời hạn vay là 06 tháng, ngày trả nợ cuối cùng là 06/3/2023. Lãi suất vay 9%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm quá hạn. Lãi chậm trả lãi bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời

gian chậm trả. Thời hạn trả lãi là 03 tháng/lần vào ngày 25 tháng thứ 6. Xét thấy, ông M và bà Đ không thực hiện việc trả nợ theo thỏa thuận hợp đồng nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông M và bà Đ thanh toán số tiền tiền tạm tính đến ngày 24/9/2024 là 447.167.526 đồng và tiếp tục trả tiền lãi phát sinh từ ngày 25/9/2024 đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất hợp đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 280, Điều 351, Điều 463 và 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 và Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010.

[4] Về hợp đồng thế chấp tài sản: Để đảm bảo khoản vay trên, giữa Ngân hàng với ông M và bà Đ ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 60/21/15/HĐTC ngày 04/11/2021. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thì ông M, bà Đ thế chấp tài sản là thửa số 19 tờ bản đồ số 1, diện tích 8.369m², mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước; đất tọa lạc tại ấp N, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

[4.1] Sau khi thụ lý, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tài sản thế chấp. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/5/2024 và Bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất ngày 10/6/2024 của Trung tâm K thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thì phần đất thế chấp có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Quốc V có số đo 32,93m; 28,05m; 31,50m; 92,33m; 15,52m.

- Hướng Tây giáp đất ông Trần Văn L, Lê Văn N2, ông Nguyễn Hữu P có số đo 48,95m; 11,52m; 52,39m; 45,55m; 24,23m; 7,10m.

- Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Hữu P có số đo 37,45m.

- Hướng Bắc giáp kênh T có số đo 43,22m.

Tổng diện tích 7.911,4m² thuộc một phần thửa 59, tờ bản đồ số 1 (một phần thửa 19, tờ số 1 cũ).

Hiện trạng đất do ông Nguyễn Văn T3 và bà Trần Thị M2 đang trồng lúa, đã gieo xạ được 10 ngày tuổi. Dự kiến thu hoạch là 95 – 100 ngày, kể từ ngày gieo xạ.

[4.2] Xét thấy, Hợp đồng thế chấp đã được các bên ký kết, được công chứng phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 nên có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, tài sản thế chấp hiện do ông T3 và bà M2 sử dụng từ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất hằng năm từ tháng 4/2024 giữa ông T3, bà M2 với ông H, bà N; đồng thời ông H nhận cầm cố quyền sử dụng đất từ ông M bằng Giấy cầm cố đất ngày 18/3/2022. Xét thấy, theo hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với ông M và bà Đ thì ông M và bà Đ không được bán, chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, thay thế, cho thuê, cho mượn, góp vốn, liên doanh, giao quyền hưởng dụng tài sản bảo đảm hoặc sử dụng tài sản bảo đảm nghĩa vụ khác,... trừ trường hợp được Ngân hàng chấp thuận bằng văn bản. Ngân hàng xác định, phía ông M và bà Đ không thông báo việc cho thuê hay cầm cố đất thế chấp. Trong vụ án này, không đương sự nào yêu cầu xem xét giao dịch cầm cố đất và thuê đất. Tuy nhiên, để xử lý tài sản thế chấp thì cần xem xét các giao dịch cố đất giữa ông

M với ông H. Việc ông M thực hiện giao dịch cầm cố đất ngày 18/3/2022 với ông H là vi phạm về điều kiện chuyển quyền sử dụng đất nên bị vô hiệu, cho nên giao dịch cho thuê đất giữa ông H, bà N với ông T3 và bà M2 cũng bị vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng, trường hợp ông M và bà Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 7.911,4m² để thu hồi nợ theo quy định pháp luật. Buộc ông T3 và bà M2 có nghĩa vụ thu hoạch lúa và giao trả lại diện tích đất mà mình đang sử dụng cho ông M và bà Đ để phát mãi thu hồi nợ cho Ngân hàng. Đối với hậu quả của giao dịch cầm cố đất theo Giấy cầm cố đất ngày 18/3/2022 và giao dịch thuê đất hằng năm, không ai yêu cầu giải quyết hậu quả nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết. Nếu các bên có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

[5] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản là 6.983.216 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên ông M và bà Đ phải chịu. Ngân hàng đã dự nộp 6.983.216 đồng và chi hết. Ông M và bà Đ có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng số tiền 6.983.216 đồng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm về kinh doanh, thương mại: Do yêu cầu của N3 được chấp nhận nên ông M và bà Đ phải chịu án phí là 21.886.701 đồng. Ngân hàng không phải chịu án phí.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 228; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 463 và 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91 và Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N3 đối với ông Nguyễn Văn M và bà Diệp Thị Đ về việc thanh toán tiền vay còn nợ.
2. Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Diệp Thị Đ phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N3 tổng số tiền 447.167.526 đồng (bốn trăm bốn mươi bảy triệu một trăm sáu mươi bảy nghìn năm trăm hai mươi sáu đồng), (trong đó, vốn gốc

350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng), lãi trong hạn là 71.198.630 đồng (bảy mươi một triệu một trăm chín mươi tám nghìn sáu trăm ba mươi đồng) và lãi quá hạn là 25.968.896 đồng (hai mươi lăm triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn tám trăm chín mươi sáu đồng).

3. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 24/9/2024), ông Nguyễn Văn M và bà Diệp Thị Đ còn phải tiếp tục thanh toán khoản tiền lãi phát sinh còn phải thanh toán cho Ngân hàng N3 theo mức lãi suất được quy định theo hợp đồng đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng N3 thì lãi suất mà ông Nguyễn Văn M và bà Diệp Thị Đ phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng N3 theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng N3.

4. Trường hợp ông Nguyễn Văn M và bà Diệp Thị Đ không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho Ngân hàng N3 thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 7.911,4m² thuộc một phần thửa 59, tờ số 1 (một 1 phần thửa 19, tờ số 1 cũ), đất tọa lạc tại ấp N, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Đất có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Quốc V có số đo 32,93m; 28,05m; 31,50m; 92,33m; 15,52m.

- Hướng Tây giáp đất ông Trần Văn L, Lê Văn N2, ông Nguyễn Hữu P có số đo 48,95m; 11,52m; 52,39m; 45,55m; 24,23m; 7,10m.

- Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Hữu P có số đo 37,45m.

- Hướng Bắc giáp kênh T có số đo 43,22m.

(Bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất ngày 10/6/2024 của Trung tâm K thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B là một phần của bản án này).

Buộc ông Nguyễn Văn T3 và bà Trần Thị M2 phải có nghĩa vụ thu hoạch lúa và giao quyền sử dụng đất đang trực tiếp quản lý sử dụng cho ông Nguyễn Văn M và bà Diệp Thị Đ.

5. Tuyên bố: “Giấy cầm cố đất” ngày 18/3/2022 giữa ông Nguyễn Văn M với ông Trần Song H; giao dịch thuê đất hằng năm giữa ông Trần Song H, bà Huỳnh Thị Thu N với ông Nguyễn Văn T3 và bà Trần Thị M2 là vô hiệu.

6. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản là 6.983.216 đồng. Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Diệp Thị Đ có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng N3 số tiền 6.983.216 đồng (sáu triệu chín trăm tám mươi ba nghìn hai trăm mười sáu đồng).

7. Về án phí dân sự sơ thẩm về kinh doanh, thương mại: Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Diệp Thị Đ phải nộp 21.886.701 đồng (hai mươi một triệu tám trăm tám mươi sáu nghìn bảy trăm lẻ một đồng).

8. Ngân hàng N3 đã nộp số tiền 9.880.000 đồng (chín triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003985 ngày 02 tháng 4 năm 2024 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.

9. 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

10. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND huyện Vĩnh Lợi;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Lợi;
- Đương sự;
- Lưu: HSVÀ; HCTP.

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

Nguyễn Duy Khanh