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

Bản án số: 02/2024/KDTM-ST
Ngày: 27 - 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 HỒNG DÂN, TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Quách Văn Quy.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lâm Thái Hiệp;

2. Ông Lại Thiện Phong.

Thư ký phiên tòa: Bà Thái Kim Phương– Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hồng Dân tham gia phiên tòa: Ông Danh Đạt – Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 9 năm 2024 tại Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 11/2023/TLST-KDTM, ngày 31 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2024/QĐXXST-KDTM ngày 19 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N4 (A). Địa chỉ: Số B, L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V, Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn H, Chức vụ: Giám đốc A chi nhánh huyện H (Quyết định ủy quyền số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022).

Người được ủy quyền lại: Ông Hồ Quang H1, Chức vụ: Phó Giám đốc A chi nhánh huyện H. Địa chỉ: Ấp N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. (Giấy ủy quyền số 586/QĐ-NHNo-PC ngày 31/10/2023).

2. Bị đơn: Ông Võ Văn T, sinh năm 1970 và bà Lâm Lệ T1, sinh năm 1980. Địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

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

3.1. Bà Trương Thị H2, sinh năm 1980. Địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

3.2. Ông Huỳnh Văn M, sinh năm 1988. Địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

3.3. Bà Trần Thị L, sinh năm 1988. Địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

3.4. Ông Huỳnh Văn H3, sinh năm 1987. Địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

3.5. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1939. Địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

3.6. Ông Võ Thành N, sinh năm 1995. Địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

3.7. Bà Võ Quỳnh M2, sinh năm 1995. Địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

3.8. Bà Võ Ngọc N1, sinh năm 2003. Địa chỉ: Ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

(Người đại diện nguyên đơn có mặt. Bị đơn vắng mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tất cả đều vắng mặt không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, không thông báo lý do, không có người đại diện tham gia phiên tòa.)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/7/2023 và lời khai của người đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 07/5/2021 giữa A chi nhánh huyện H với hộ gia đình ông Võ Văn T (ông T đại diện hộ gia đình) ký kết hợp đồng tín dụng số 7205LAV202101332. Ngày 15/11/2021 ngân hàng đã giải ngân cho ông T vay số tiền 1.800.000.000 đồng. Mục đích vay để kinh doanh thức ăn thủy sản; thời hạn vay 06 tháng (hạn cuối trả nợ là ngày 15/5/2022). Do ngân hàng có quy định mới về ưu đãi khách hàng đó là kéo dài thời hạn trả nợ cho khách hàng để khách hàng được giảm nợ lãi. Vì vậy, thời hạn trả nợ của ông T, bà T1 được gia hạn thêm đến ngày 03/4/2025). Phương thức vay hạn mức, trả lãi 03 tháng/lần. Lãi suất vay 8,5%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm quá hạn; lãi chậm trả bằng 10%/năm. Để bảo đảm khoản vay bị đơn thế chấp cho nguyên đơn quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 65; 112; 114; 122; 124; 125; 132; 177, tờ bản đồ số 17, tổng diện tích 37.381m^2; loại đất trồng lúa, thổ cư và lập vườn, tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M565600 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Võ Văn T vào ngày 19/11/2007. Tại hợp đồng thế chấp số 7205LCP2021012

ngày 07/5/2021 và có đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H ngày 07/5/2021. Đến hạn trả nợ, ông T không có khả năng nên không thanh toán cho ngân hàng khoản nào kể cả tiền gốc và lãi dù ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở thu hồi nợ.

Nay A yêu cầu ông Võ Văn T, bà Lâm Lệ T1, bà Nguyễn Thị M1, ông Võ Thành N, bà Võ Quỳnh M2, bà Võ Ngọc N1 thanh toán cho A tổng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử (27/9/2024) là 2.261.727.124 đồng (nợ gốc 1.800.000.000 đồng, lãi 461.727.124 đồng) và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm đến khi thanh toán dứt nợ.

Trường hợp ông Võ Văn T, bà Lâm Lệ T1, bà Nguyễn Thị M1, ông Võ Thành N, bà Võ Quỳnh M2, bà Võ Ngọc N1 thanh toán không đầy đủ nợ thì A yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn có yêu cầu rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp. Cụ thể: Nguyên đơn rút lại yêu cầu phát mãi diện tích đất 559,5m^2, thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Do ông Võ Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vị trí: Hướng Đông giáp đường bê tông cạnh dài 33,0m; hướng Tây giáp thửa đất tranh chấp số 8, cạnh dài 10,0m; hướng Nam giáp thửa đất tranh chấp số 8, cạnh dài 121,0m + 15.0m; hướng Bắc giáp thửa đất tranh chấp số 8, có cạnh dài 136,0m. Các yêu cầu còn lại nguyên đơn giữ nguyên. Ngoài ra, nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn ông Võ Văn T và bà Lâm Lệ T1 có lời khai như sau: Ông T, bà T1 thừa nhận có ký 01 hợp đồng tín dụng với A. Hợp đồng số 7205LAV202101332, ngày 07/5/2021 vay số tiền 1.800.000.000 đồng; mục đích mua bán thức ăn thủy sản. Để đảm bảo khoảng vay trên ông bà thế chấp Quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 65; 112; 114; 122; 124; 125; 132; 177, tờ bản đồ số 17, tổng diện tích 37.381m^2; loại đất trồng lúa, thổ cư và lập vườn, tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M565600 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Võ Văn T vào ngày 19/11/2007.

Sau khi vay ông bà có trả tiền lãi cho ngân hàng đúng thỏa thuận đến khoảng giữa năm 2022 thì do ông T bệnh và tình hình dịch bệnh và làm ăn thua lỗ nên không có khả năng trả nợ cho ngân hàng. Đến nay ông T bà T1 còn nợ A số tiền gốc là 1.800.000.000 đồng, tiền lãi theo yêu cầu khởi kiện của A là đúng. Ông T, bà T1 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của A, đồng ý trả nợ nhưng hiện nay không có khả năng trả nợ nên yêu cầu ngân hàng cho thêm thời gian. Nếu ông T, bà T1 thanh toán không đầy đủ nợ cho A thì ông bà đồng ý cho A phát mãi tài sản thế chấp theo quy định pháp luật để thu hồi nợ.

Ông T, bà T1 trực tiếp quản lý, sử dụng toàn bộ phần đất ở và lập vườn còn

phần đất trồng lúa thì cầm cố cho ông Huỳnh Văn M 13 công vào năm 2022 giá 400 triệu đồng, và cố cho ông Huỳnh Văn H3 6,5 công vào năm 2022 giá 250 triệu đồng. Thời hạn cố là 4 năm. Phần đất trồng lúa do ông H3 và ông M đang quản lý, sử dụng.

Trên các thửa đất thế chấp cho A đối với đất trồng lúa không có cây cối hay vật kiến trúc trên đất chỉ trồng lúa; Tài sản trên đất tại phần đất ở và lập vườn là của ông T, bà T1, do ông bà trực tiếp quản lý, sử dụng. Ngoài ra, ông bà không có yêu cầu phản tố hay ý kiến gì thêm.

Lời trình bày của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông Huỳnh Văn M và bà Trường Thị H4 có lơi khai như sau:

Vào ngày 16/02/2022 ông M và bà H4 nhận cầm cố quyền sử dụng đất của ông Võ Văn T, bà Lâm Lệ T1, diện tích đất khoảng 13 công tầm cấy, tại thửa đất số 132; 124; 177; 122 tờ bản đồ số 17; đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Loại đất nông nghiệp (trồng lúa). Giá cố là 400.000.000 đồng/tổng diện tích đất cố. Thời hạn cố đất là 04 năm kể từ ngày 20/02/2022 âm lịch. Khi cố đất có lập văn bản, có hai bên ký tên xác nhận. Khi nhận cố đất, ông M bà H4 không biết đất này ông T đã thế chấp cho ngân hàng A để vay vốn. Hiện nay, ông M bà H4 đã thu hoạch lúa xong, đất trống không có canh tác.

Nay ông M bà H4 đồng ý trả lại đất cho vợ chồng ông T và yêu cầu ông T bà T1 trả lại đủ tiền cố đất là 400.000.000 đồng cho ông bà. Ngoài ra, ông bà không có yêu cầu hay ý kiến gì thêm.

Ông Huỳnh Văn H3 và bà Trần Thị L có lời khai như sau:

Vào ngày 23/7/2021 ông H3 và L nhận cầm cố quyền sử dụng đất của ông Võ Văn T, bà Lâm Lệ T1, diện tích đất khoảng 07 công (khoảng 6,5 công tầm cấy), tại thửa đất số 114; 112 tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Loại đất nông nghiệp. Giá cố là 250.000.000 đồng/tổng diện tích đất cố. Thời hạn cố đất là 04 năm, đến hết vụ lúa đông xuân năm 2025 là đến hạn chuộc đất. Khi cố đất có lập văn bản, có hai bên ký tên xác nhận. Khi nhận cố đất, ông H3 bà L không biết đất này ông T đã thế chấp cho ngân hàng A để vay vốn. Hiện nay, ông H3 bà L đã thu hoạch lúa xong, đất trống không có canh tác.

Nay ông H3 bà L đồng ý trả lại đất cho vợ chồng ông T và yêu cầu ông T bà T1 trả lại đủ tiền cố đất là 250.000.000 đồng cho ông bà. Ngoài ra, ông bà không có yêu cầu hay ý kiến gì thêm.

Bà Nguyễn Thị M1, ông Võ Thành N, bà Võ Quỳnh M2, bà Võ Ngọc N1 không nộp cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có yêu cầu phản tố.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì bị đơn và tất cả những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc rút lại yêu cầu phát mãi diện tích đất 559,5m^2 là phần đất nhà mồ và lối đi ra vào nhà mồ thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 17. Tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Do ông Võ Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Võ Văn T, bà Lâm Lệ T1, bà Nguyễn Thị M1, ông Võ Thành N, bà Võ Quỳnh M2, bà Võ Ngọc N1 có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ngân hàng N4 tổng số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 27/9/2024 là 2.261.727.124 đồng (nợ gốc 1.800.000.000 đồng, lãi 461.727.124 đồng) và tiền lãi phát sinh kể từ sau ngày 27/9/2024 đến khi thanh toán dứt nợ theo lãi suất tại hợp đồng.

Vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn T, bà Lâm Lệ T1 với ông Huỳnh Văn H3, bà Trần Thị L.

Ghi nhận ý kiến ông Huỳnh Văn H3 và bà Trần Thị L đồng ý giao trả cho ông Võ Văn T và bà Lâm Lệ T1 02 thửa đất sau: Thửa đất số 112, tờ bản đồ số 17, diện tích qua đo đạc thực tế là 6.635,9m^2; thửa đất số 114, tờ bản đồ số 17, diện tích qua đo đạc thực tế là 4142m^2, tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Do ông Võ Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc ông Võ Văn T, bà Lâm Lệ T1 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Huỳnh Văn H3, bà Trần Thị L số tiền cố đất là 250.000.000 đồng.

Vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn T, bà Lâm Lệ T1 với ông Huỳnh Văn M, bà Trương Thị H2.

Ghi nhận ý kiến ông Huỳnh Văn M, bà Trương Thị H2 đồng ý giao trả cho ông Võ Văn T và bà Lâm Lệ T1 04 thửa đất sau: Thửa đất số 122, tờ bản đồ số 17, diện tích qua đo đạc thực tế là 3233m^2; thửa đất số 124, tờ bản đồ số 17, diện tích qua đo đạc thực tế là 1763,6m^2; thửa đất số 132, tờ bản đồ số 17, diện tích qua đo đạc thực tế là 4506,6m^2; thửa đất số 177, tờ bản đồ số 17, diện tích qua đo đạc thực tế là 2931,4m^2, tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Do ông Võ Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc ông Võ Văn T, bà Lâm Lệ T1 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Huỳnh

Văn M, bà Trương Thị Hằng S tiền cố đất là 400.000.000 đồng.

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

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Võ Văn T, bà Lâm Lệ T1 thanh toán không đầy đủ nợ thì ngân hàng N4 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Bị đơn phải chịu án phí và chi phí tố tụng 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 đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[I] Xét về thủ tục tố tụng

[1] Về mối quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn là A yêu cầu hộ kinh doanh ông Võ Văn T thanh toán nợ vay nên đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng tín dụng phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại giữa cá nhân, tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Do đây là vụ án tranh chấp về kinh doanh thương mại theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự và bị đơn cư trú tại huyện H, tỉnh Bạc Liêu nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự: Tất cả bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không thông báo lý do cũng không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hay người đại diện tham gia phiên tòa nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người này.

[II] Xét về nội dung

[1] Xét yêu cầu rút lại một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn tự nguyện rút lại yêu cầu phát mãi diện tích đất nhà mồ và lối đi ra vào nhà mồ là 559,5m^2, thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Do ông Võ Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét thấy, việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện nên được chấp nhận và đình chỉ đối với phần yêu cầu nguyên đơn đã rút theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu về buộc bị đơn thanh toán nợ: A yêu cầu ông T, bà T1, bà M1, ông N, bà M2, bà N1 thanh toán tổng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử (27/9/2024) là 2.261.727.124 đồng (nợ gốc 1.800.000.000 đồng, lãi 461.727.124 đồng) và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng kể từ sau ngày 27/9/2024 đến khi thanh toán dứt nợ.

[2.1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời thừa nhận của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy vào ngày 07/5/2021 giữa nguyên đơn và bị đơn cùng bà M1, ông N, bà M2, bà N1 có k ý kết hợp đồng tín dụng số 7205LAV202101332; hợp đồng thế chấp số 7205LCP2021012 ngày 07/5/2021; giấy nhận nợ ngày 15/11/2021. Ngân hàng đã giải ngân cho ông T vay số tiền 1.800.000.000 đồng vào ngày 15/11/2021; hạn cuối trả nợ là ngày 15/5/2022, nay được gia hạn đến ngày 03/4/2025; lãi suất vay 8,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trọng hạn tại thời điểm quá hạn, lãi chậm trả bằng 10%/năm là có thật. Các bên giao dịch đã ký kết hợp đồng tín dụng trên tinh thần tự nguyện, đúng theo quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng này có hiệu lực, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ông T bà T1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ của hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết. Do đó, A khởi kiện yêu cầu ông T bà T1 thanh toán nợ là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Về mức lãi suất: Khi ký kết hợp đồng tín dụng, các bên tự nguyện thỏa thuận với nhau về thời hạn vay, lãi suất vay trong hạn, quá hạnn là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng. Mức lãi suất cho vay tại hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết là phù hợp với quy định tại Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

[3] Xét yêu cầu về phát mãi tài sản thế chấp: Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 65; 112; 114; 122; 124; 125; 132; 177, tờ bản đồ số 17, tổng diện tích là 37.381m^2; tọa lạc tại: Ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 565600, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 09678, do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Võ Văn T ngày 04/02/2015.

[3.1] Xét về giao dịch bảo đảm: Để bảo đảm cho khoản nợ vay, ông T, bà T1 đã ký với A hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7205LCP2021012 ngày 07/5/2021. Hợp đồng được các bên ký kết trên tinh thần tự nguyện, được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Đồng thời được đăng ký thế

chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H ngày 07/5/2021. Xét thấy, hợp đồng thế chấp giữa A với ông T, bà T1 đảm bảo các điều kiện có hiệu lực theo quy định tại điều 117 Bộ luật Dân sự nên giao dịch bảo đảm này có hiệu lực pháp luật buộc các bên giao dịch phải thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật.

[3.2] Đối với thửa đất số 124, 122, 132, 177, tờ bản đồ số 17 qua khảo sát, đo đạc thực tế ghi nhận như sau:

Phần đất thứ nhất (thửa đất số 124, tờ bản đồ số 17) diện tích 1.763,6m^2. Do ông Võ Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vị trí: Hướng Đông giáp đất ông Võ Văn T, cạnh dài 34,0m; hướng Tây giáp thửa đất số 02, cạnh dài 33,85m; hướng nam giáp đất ông Võ Thành Đ, cạnh dài 51,55m; hướng Bắc giáp đất ông Võ Văn T, cạnh dài 52,20m.

Phần đất thứ 02 (thửa đất số 122, tờ bản đồ số 17) diện tích 3.233,0m^2. Do ông Võ Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vị trí: Hướng Đông giáp thửa đất số 1 (phần đất thứ nhất), cạnh dài 33,85m; hướng Tây giáp đất ông Phan Văn M3 và ông Đinh Văn H5, cạnh dài 32,90m; hướng nam giáp đất ông Võ Thành Đ, cạnh dài 98,05m; hướng Bắc giáp đất ông Võ Văn T, cạnh dài 96,0m.

Phần đất thứ 03 (thửa đất số 132, tờ bản đồ số 17) diện tích 4.506,6m^2. Do ông Võ Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vị trí: Hướng Đông giáp đất ông Võ Thành Đ, cạnh dài 42,20m; hướng Tây giáp đất ông Huỳnh Văn D, cạnh dài 41,45m; hướng nam giáp thửa đất số 04, cạnh dài 108,35m; hướng Bắc giáp đất ông Đinh Văn H5, cạnh dài 108,75m.

Phần đất thứ 04 (thửa đất số 177, tờ bản đồ số 17) diện tích 2.931,4m^2. Vị trí: Hướng Đông giáp đất ông Võ Thành Đ, cạnh dài 26,20m; hướng Tây giáp đất ông Huỳnh Văn D, cạnh dài 27,40m; hướng nam giáp đất ông Lê Văn B và ông Nguyễn Bé T2, cạnh dài 47,30m + 61,15m; hướng Bắc giáp thửa đất số 03, cạnh dài 108,35m.

Hiện trạng: Các thửa đất này là đất trồng lúa, ông M, bà H2 đang trực tiếp canh tác lúa được khoảng 60 ngày tuổi.

Xét thấy, ông T, bà T1 và ông M, bà H2 thống nhất xác định, vào ngày 16/02/2022 ông T, bà T1 đã cầm cố cho ông M, bà H2 quyền sử dụng diện tích 04 thửa đất nói trên với giá 400.000.000 đồng; thời hạn cố 04 năm kể từ ngày 20/02/2022 âm lịch. Giao dịch được lập thành văn bản và các bên giao dịch ký tên xác nhận. Ông M bà H2 đã giao đủ 400.000.000 đồng cho ông T, bà T1 và ông T, bà T1 đã giao đất cho ông M bà H2 sử dụng từ năm 2022 đến nay. Đến ngày xét xử ông M, bà H2 đã thu hoạch lúa xong, đất đang để trống.

Quá trình giải quyết vụ án, ông M, bà H2 xác định do ông bà không biết đất

này ông T, bà T1 đã thế chấp cho A nên mới nhận cầm cố. Nay ông bà đồng ý trả lại đất cho ông T, bà T1 và yêu cầu ông T bà T1 trả lại đủ số tiền cố đất 400.000.000 đồng cho ông bà. Xét thấy, đất đai là loại tài sản mang tính chất đặc biệt và pháp luật không cho phép dùng loại tài sản này làm tài sản bảo đảm trong giao dịch cầm cố. Theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013 thì luật không ghi nhận quyền cầm cố của người sử dụng đất mà người sử dụng đất chỉ có các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất và phải thực hiện theo đúng các thủ tục, trình tự do luật định. Như vậy, giao dịch cầm cố giữa ông T, bà T1 với ông M, bà H2 là vi phạm điều cấm của luật mà theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự thì giao dịch dân sự vi phạm điều cấm của luật sẽ vô hiệu. Hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông T bà T1 đã nhận số tiền cố đất của ông M, bà H2 là 400.000.000 đồng nên cần buộc ông T, bà T1 trả lại cho ông M, bà H2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông M, bà H2 giao trả cho ông T, bà T1 thửa đất số 122; 124; 132; 177, tờ bản đồ số 17 để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho A.

[3.3] Đối với thửa đất số 114, 112, tờ bản đồ số 17 qua khảo sát, đo đạc thực tế ghi nhận như sau:

Phần đất thứ 05 (thửa đất số 114, tờ bản đồ số 17) diện tích 4142,0m^2. Do ông Võ Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vị trí: Hướng Đông giáp kênh thủy lợi, cạnh dài 71,75m; hướng Tây giáp thửa đất số 06, cạnh dài 68,60m; hướng nam giáp đất ông Nguyễn Văn N2, cạnh dài 53,85m; hướng Bắc giáp đất ông Phan Văn M3, cạnh dài 97,10m.

Phần đất thứ 06 (thửa đất số 112, tờ bản đồ số 17) diện tích 6.635,9m^2. Do ông Võ Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vị trí: Hướng Đông giáp thửa đất số 05, cạnh dài 68,60,0m; hướng Tây giáp đất ông Quách Trọng N3, cạnh dài 66,10m; hướng nam giáp đất ông Nguyễn Văn N2, cạnh dài 100,25m; hướng Bắc giáp đất ông Phan Văn M3, cạnh dài 97,10m.

Hiện trạng: Hai thửa đất là đất trồng lúa, ông H3, bà L đang trực tiếp canh tác lúa được khoảng 60 ngày tuổi.

Xét thấy, ông T, bà T1 và ông H3, bà L thống nhất xác định, vào ngày 23/7/2021 ông T, bà T1 cầm cố cho ông H3, bà L quyền sử dụng diện tích 02 thửa đất này với giá 250.000.000 đồng; thời hạn cố 04 năm kể từ ngày cố. Giao dịch được lập thành văn bản và các bên giao dịch ký tên xác nhận. Ông H3, bà L đã giao đủ 250.000.000 đồng cho ông T, bà T1 và ông T, bà T1 đã giao đất cho ông H3 bà L sử dụng từ năm 2021 đến nay. Đến ngày xét xử ông H3, bà L đã thu hoạch lúa xong, đất đang để trống.

Quá trình giải quyết vụ án ông H3, bà L xác định do ông bà không biết đất này

ông T, bà T1 đã thế chấp cho A nên mới nhận cầm cố. Nay ông bà đồng ý trả lại đất cho ông T bà T1 và yêu cầu ông T bà T1 trả lại đủ số tiền cố đất 250.000.000 đồng cho ông bà. Xét thấy, đất đai là loại tài sản mang tính chất đặc biệt và pháp luật không cho phép dùng loại tài sản này làm tài sản bảo đảm trong giao dịch cầm cố. Theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013 thì luật không ghi nhận quyền cầm cố của người sử dụng đất mà người sử dụng đất chỉ có các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất và phải thực hiện theo đúng các thủ tục, trình tự do luật định. Như vậy, giao dịch cầm cố giữa ông T, bà T1 với ông H3, bà L là vi phạm điều cấm của luật mà theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự thì giao dịch dân sự vi phạm điều cấm của luật sẽ vô hiệu. Hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông T, bà T1 đã nhận số tiền cố đất của ông H3, bà L là 250.000.000 đồng nên cần buộc ông T bà T1 trả lại cho ông H3 bà L. Ghi nhận sự tự nguyện của ông H3, bà L giao trả cho ông T, bà T1 thửa đất số 112 và 114, tờ bản đồ số 17 để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho A.

[3.4] Đối với thửa đất số 65 và 125, tờ bản đồ số 17 qua khảo sát, đo đạc thực tế ghi nhận như sau:

Phần đất thứ 07 (một phần thửa đất số 125, tờ bản đồ số 17) diện tích 131,2m^2. Do ông Võ Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vị trí: Hướng Đông giáp kênh L, cạnh dài 32,60m; hướng Tây giáp đường bê tông 3,5m, cạnh dài 32,45m; hướng nam giáp đất ông Võ Thành Đ, cạnh dài 4,0m; hướng Bắc giáp đất ông Huỳnh Văn D, cạnh dài 4,75m.

Phần đất thứ 08 (gồm một phần thửa đất số 65 và 125, tờ bản đồ số 17) diện tích 12.424,1m^2. Do ông Võ Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vị trí: Hướng Đông giáp đường bê tông 3,5m, cạnh dài 32,45m; hướng Tây giáp đất ông Võ Văn T, cạnh dài 85,65m; hướng nam giáp đất ông Võ Thành Đ, cạnh dài 4,15m + 123,85m; hướng Bắc giáp đất ông Huỳnh Văn D và thửa đất số 09, cạnh dài 82,85m + 47,45m + 50,55m + 48,75m + 13,20m + 28,30m + 30,75m.

Phần đất thứ 09 (một phần thửa đất số 65, tờ bản đồ số 17) diện tích 3.920,0m^2. Do ông Võ Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vị trí: Hướng Đông giáp thửa đất số 08, cạnh dài 47,75m; hướng Tây giáp đất ông Huỳnh Văn G, cạnh dài 53,30m; hướng nam giáp thửa đất số 08, cạnh dài 82,85m; hướng Bắc giáp đất ông Huỳnh Văn D, cạnh dài 70,35m.

Hiện trạng: Phần đất số 07, 08, 09 do ông T, bà T1 trực tiếp quản lý sử dụng. Phần đất số 09 là đất ao nuôi cá. Dưới ao có cá tự nhiên số lượng, chủng loại cá không xác định được. Trên bờ ao có một số cây cối do ông T trồng. Phần đất số 7 chỉ có cây tạp và cỏ dạy không có vật kiến trúc. Phần đất số 08 có một số cây cối do

ông T trồng và các công trình kiến trúc gồm: Nhà chính: Khung, sườn, cột bê tông cốt thép; móng cừ tràm; vách gạch xây 10cm có láng xi măng; nền gạch men; trần nhà có la phong; đỡ mái kẽm; mái lợp tol lạnh. Diện tích 377,52m^2. Nhà phụ: Cột bê tông cốt thép; khung, sườn, đỡ mái gỗ địa phương; mái lợp tol xi măng; vách gỗ địa phương; nền 01 phần lát gạch tàu một phần đất. Diện tích 84,5m^2. Mái che thứ nhất: Khung, sườn, cột, đỡ mái sắt mạ kẽm; mái tol kẽm; nền gạch men. Diện tích 41,6m^2. Mái che thứ 02: Khung, sườn, cột, đỡ mái sắt mạ kẽm; mái tol kẽm; nền xi măng. Diện tích 32,67m^2. Sân xi măng thứ nhất: diện tích 230,8m^2. Sân xi măng thứ 02: diện tích 55,44m^2. Hàng rào: Cột bê tông cốt thép, thanh rào bê tông. Cao 02m, dài 32,2m. Chuồng heo (đã cũ không còn nuôi heo): T3 xây cao 0,8m, nền xi măng. Diện tích 36,96m^2. Hồ nước (đã cũ không còn sử dụng): Tường xây cao 1,5m. Diện tích 10,26m^2. 01 căn nhà cũ (đã hư hỏng nặng không có người ở): Cột bê tông cốt thép, vách xây gạch láng xi măng; mái tool xi măng; nền xi măng. Diện tích 88,2m^2. Nhà mồ: Khung sườn, cột, đỡ mái sắt mạ kẽm; mái tol kẽm; nền xi măng. Bên trong nhà mồ có 01 ngôi mộ bằng bê tông dán gạch mem. Diện tích nhà mồ và lối đi ra vào nhà mồ là 559,5m^2. Vị trí: Hướng Đông giáp Đường bê tông cạnh dài 33,0m; hướng Tây giáp thửa đất tranh chấp số 8, cạnh dài 10,0m; hướng Nam giáp thửa đất tranh chấp số 8, cạnh dài 121,0m + 15.0m; hướng Bắc giáp thửa đất tranh chấp số 8, có cạnh dài 136,0m.

Xét thấy, thửa đất 125, tờ bản đồ số 17 có diện tích đất nhà mồ và lối đi ra vào nhà mồ là 559,5m^2. Ngân hàng đã rút lại yêu cầu phát mãi diện tích đất này, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên được chấp nhận. Do đó, trường hợp phải phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì không phát mãi diện tích đất này.

[4] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu được phát mãi tài sản thế chấp là đủ cơ sở và có căn cứ chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ hết 19.532.973 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn có nghĩa vụ chịu, nguyên đơn không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự. A đã nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng 20.000.000 đồng, đã chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ hết 19.532.973 đồng còn lại 467.027 đồng Tòa án đã hoàn trả cho A xong.

Buộc ông T bà T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho A 19.532.973 đồng tiền chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn không phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Toà án.

Vì vậy, A được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.500.000 đồng theo biên lai số 0007328 ngày 30/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân.

Buộc ông Võ Văn T, bà Lâm Lệ T1, bà Nguyễn Thị M1, ông Võ Thành N, bà Võ Quỳnh M2, bà Võ Ngọc N1 có nghĩa vụ liên đới nộp tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch là 77.234.542 đồng.

[8] Về đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: Xét thấy đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ nên chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ nêu trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 117, 123, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình;

- Khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017);

- Áp dụng Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Áp dụng vào các Điều 2; 6; 7, 7a; 9 và Điều 30 Luật thi hành án dân sự;

- Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về việc rút lại yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là diện tích đất 559,5m^2, thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Do ông Võ Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vị trí: Hướng Đông giáp Đường bê tông cạnh dài 33,0m; hướng Tây giáp thửa đất tranh chấp số 8, cạnh dài 10,0m; hướng Nam giáp thửa đất tranh chấp số 8, cạnh dài 121,0m + 15.0m; hướng Bắc giáp thửa đất tranh chấp số 8, có cạnh dài 136,0m.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Võ Văn T, bà Lâm Lệ T1, bà Nguyễn Thị M1, ông Võ Thành N, bà Võ Quỳnh M2, bà Võ Ngọc N1 có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ngân hàng N4 tổng số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 27/9/2024 là 2.261.727.124 đồng (nợ gốc 1.800.000.000 đồng, lãi 461.727.124 đồng).

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

3. Vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn T, bà Lâm Lệ T1 với ông Huỳnh Văn H3, bà Trần Thị L.

Buộc ông Huỳnh Văn H3 và bà Trần Thị L có nghĩa vụ liên đới giao trả cho ông Võ Văn T và bà Lâm Lệ T1 02 thửa đất sau: Thửa đất số 112, tờ bản đồ số 17, diện tích qua đo đạc thực tế là 6.635,9m^2, tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Do ông Võ Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tứ cạnh như sau: *Hướng Đông giáp thửa đất số 5, cạnh dài 68,60m; Hướng Tây giáp phần đất ông Quách Trọng N3, cạnh dài 66,10m; Hướng Nam giáp phần đất ông Nguyễn Văn N2, cạnh dài 100,25m; Hướng Bắc giáp phần đất ông Phan Văn M3, cạnh dài 97,10m.*

Thửa đất số 114, tờ bản đồ số 17, diện tích qua đo đạc thực tế là 4142m^2, tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Do ông Võ Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tứ cạnh như sau: *Hướng Đông giáp kênh thủy lợi, cạnh dài 71,75m; Hướng Tây giáp thửa đất số 6, cạnh dài 68,60m; Hướng Nam giáp phần đất ông Nguyễn Văn N2, cạnh dài 53,85m; Hướng Bắc giáp phần đất ông Phan Văn M3, cạnh dài 65,75m.*

Buộc ông Võ Văn T, bà Lâm Lệ T1 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Huỳnh Văn H3, bà Trần Thị L số tiền cố đất là 250.000.000 đồng.

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

4. Vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn T, bà Lâm Lệ T1 với ông Huỳnh Văn M, bà Trương Thị H2.

Buộc ông Huỳnh Văn M bà Trương Thị H2 có nghĩa vụ liên đới giao trả cho ông Võ Văn T và bà Lâm Lệ T1 04 thửa đất sau:

Thửa đất số 122, tờ bản đồ số 17, diện tích qua đo đạc thực tế là 3233m^2, tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Do ông Võ Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tứ cạnh như sau: *Hướng Đông giáp thửa đất số 1,*

cạnh dài 33,85m; Hướng Tây giáp phần đất ông Phan Văn M3 và ông Đinh Văn H5 cạnh dài 32,90m; Hướng Nam giáp phần đất ông Võ Thành Đ, cạnh dài 98,05m; Hướng Bắc giáp phần đất ông Võ Văn T, cạnh dài 96m.

Thửa đất số 124, tờ bản đồ số 17, diện tích qua đo đạc thực tế là 1763,6m^2, tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Do ông Võ Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tứ cạnh như sau: *Hướng Đông giáp phần đất ông Võ Văn T, cạnh dài 34m; Hướng Tây giáp thửa đất tranh chấp số 2, cạnh dài 33,85m; Hướng Nam giáp phần đất ông Võ Thành Đ, cạnh dài 51,55m; Hướng Bắc giáp phần đất ông Võ Văn T, cạnh dài 52,20m.*

Thửa đất số 132, tờ bản đồ số 17, diện tích qua đo đạc thực tế là 4506,6m^2, tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Do ông Võ Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tứ cạnh như sau: *Hướng Đông giáp phần đất ông Võ Thành Đ, cạnh dài 42,20m; Hướng Tây giáp phần đất ông Huỳnh Văn D, cạnh dài 41,45m; Hướng Nam giáp thửa đất số 4, cạnh dài 108,35m; Hướng Bắc giáp phần đất ông Đinh Văn H5, cạnh dài 108,75m.*

Thửa đất số 177, tờ bản đồ số 17, diện tích qua đo đạc thực tế là 2931,4m^2, tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Do ông Võ Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tứ cạnh như sau: *Hướng Đông giáp phần đất ông Võ Thành Đ, cạnh dài 26,20m; Hướng Tây giáp phần đất ông Huỳnh Văn D, cạnh dài 27,40m; Hướng Nam giáp phần đất ông Lê Văn B và ông Nguyễn Bé T2, cạnh dài 47,30m + 61,15m; Hướng Bắc giáp thửa đất số 3, cạnh dài 108,35m.*

Buộc ông Võ Văn T, bà Lâm Lệ T1 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Huỳnh Văn M, bà Trương Thị Hằng S tiền cố đất là 400.000.000 đồng.

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

5. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Võ Văn T, bà Lâm Lệ T1, bà Nguyễn Thị M1, ông Võ Thành N, bà Võ Quỳnh M2, bà Võ Ngọc N1 thanh toán không đầy đủ nợ thì ngân hàng N4 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 65; 112; 114; 122; 124; 125; 132; 177, tờ bản đồ số 17, tổng diện tích là 37.381m^2 (diện tích qua đo đạc thực tế là 39.687,8m^2); tọa lạc tại: Ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 565600, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 09678, do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Võ Văn T ngày 04/02/2015. Nhưng không phát mãi diện tích đất nhà mồ và lối đi ra vào nhà mồ là 559,5m^2, thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Do ông Võ Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất. Vị trí: Hướng Đông giáp Đườn bê tông cạnh dài 33,0m; hướng Tây giáp thửa đất tranh chấp số 8, cạnh dài 10,0m; hướng Nam giáp thửa đất tranh chấp số 8, cạnh dài 121,0m + 15.0m; hướng Bắc giáp thửa đất tranh chấp số 8, có cạnh dài 136,0m.

6. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Võ Văn T, bà Lâm Lệ T1, bà Nguyễn Thị M1, ông Võ Thành N, bà Võ Quỳnh M2, bà Võ Ngọc N1 có nghĩa vụ liên đới trả cho A 19.532.973 đồng tiền chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ.

7. Về án phí: A được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.500.000 đồng theo biên lai số 0007328 ngày 30/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân.

Buộc ông Võ Văn T, bà Lâm Lệ T1, bà Nguyễn Thị M1, ông Võ Thành N, bà Võ Quỳnh M2, bà Võ Ngọc N1 có nghĩa vụ liên đới nộp tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch là 77.234.542 đồng.

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

9. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh (1b);
- VKSND huyện (2b);
- CC.THADS huyện (1b);
- Các đương sự (5b);
- Lưu hồ sơ vụ án, lưu Tòa án (2b).

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

Quách Văn Quy