

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CÁI NƯỚC
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 109/2025/DS-ST
Ngày 17 – 6 – 2025
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSD đất và hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CÁI NƯỚC, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thái Hoàng Đắc

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Mầm

Ông Nguyễn Thanh Tùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thu Khiêm là Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân huyện
Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước tham gia phiên tòa: Bà Trần
Bích Trâm – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2025 tại Tòa án nhân dân huyện Cái Nước xét xử sơ thẩm công
khai vụ án thụ lý số: 54/2024/TLST-DS ngày 23 tháng 01 năm 2024 về tranh chấp
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng, theo Quyết định
đưa vụ án ra xét xử số: 81/2025/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2025 giữa các
đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lâm Văn H, sinh năm 1963.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Lâm Văn H (Hợp đồng ủy quyền ngày
22/11/2023):* Bà Lâm Thị Tuyết E, sinh năm 1986; Cùng địa chỉ cư trú: Ấp S, xã T,
huyện C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Bà Quách Ngọc L – Luật sư, Văn phòng L3 thuộc Đoàn luật sư tỉnh C (có
mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Đoàn Thanh L1, sinh năm 1969 (vắng mặt).

2. Bà Trần Thị B, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Cà Mau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng N1; Địa chỉ: Số B L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Ngọc N – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện C; Địa chỉ: Khóm B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người được ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Trần Hữu V – Trưởng phòng tín dụng (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án ông Lâm Văn H (nguyên đơn) và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 17/9/2010 ả ông H có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Thanh L1 và bà Trần Thị B phần đất 03 công tầm lớn, với giá 25.000.000 đồng/công. Hai bên không có làm hợp đồng, có làm biên nhận ông H đã trả cho ông L1 số tiền 72.000.000 đồng, còn nợ lại 3.000.000 đồng.

Ngày 28/02/2015 ông L1 và bà B cố cho ông H 04 công tầm lớn, giá 05 chỉ vàng 24k, hai bên có làm Tờ cố đất. Ngày 18/9/2016 ông L1 và bà B chuyển nhượng cho ông H toàn bộ 04 công tầm lớn phần đất đã cố, có làm tờ sang đất, giá 128.000.000 đồng, đã trả 80.000.000 đồng, còn nợ 48.000.000 đồng. Vậy, ông H nợ 02 lần chuyển nhượng tổng số tiền 51.000.000 đồng. Quy số vàng cố đất 05 chỉ vàng 24k số tiền 27.000.000 đồng, đối trừ thì ông H còn nợ 24.000.000 đồng.

Ngoài ra, trước đó ông L1 và bà B hỏi mượn ông H 40.000.000 đồng. Ngày 22/4/2018 hỏi mượn thêm 10.000.000 đồng và ngày 06/4/2020 hỏi mượn thêm 10.000.000 đồng. Tổng số tiền mượn là 60.000.000 đồng. Đối trừ số tiền chuyển nhượng 24.000.000 đồng thì ông L1 và bà B còn nợ ông H 36.000.000 đồng.

Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế diện tích 10.106,3m² đất nuôi trồng thủy sản, không có công trình xây dựng. Phần đất hiện nay do ông H trực tiếp canh tác, sử dụng không liên quan đến quyền lợi của ai. Vợ ông H là bà Trần Thị S (đã chết), đất không cầm cố thế chấp cho ai. Phần đất ông H nhận chuyển nhượng thì ông L1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H đã nhận đất canh tác từ khi chuyển nhượng cho đến nay. Sau đó, ông H liên hệ với ông L1 để làm thủ tục chuyển tên thì ông H mới biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông L1 đã thế chấp vay vốn Ngân hàng. Theo diện tích đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích hai bên thỏa thuận chuyển nhượng 07 công tầm lớn (tương đương 9.072m²), do đó diện tích dư 1.034,3m² (10.106,3m² - 9.072m²), ông H đồng ý trả lại cho ông L1 và bà B 63.000 đồng/m² số tiền 65.160.000 đồng, đối trừ 36.000.000 đồng ông L1 và bà B còn nợ, ông H đồng ý trả cho ông L1 và bà B thêm 29.160.000 đồng. Do thời gian đã quá lâu mà ông L1 và bà B vẫn chưa thực hiện việc chuyển tên. Nay ông H yêu cầu ông L1 và bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo

biên nhận ngày 17/9/2010 và tờ sang nhượng đất ngày 18/9/2016 theo đo đạc 10.106,3 m² cho ông H đứng tên, phần đất tọa lạc ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Cà Mau. Đồng thời, ông H đồng ý trả lại cho ông L1 và bà B số tiền 29.160.000 đồng.

Bị đơn ông Đoàn Thanh L1 trình bày: Ông thừa nhận toàn bộ lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Tuy nhiên, thời điểm ông chuyển nhượng cho ông H thì ông H biết ông đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện C, nhưng ông H vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng. Hai bên thoả thuận khi nào ông trả tiền vay Ngân hàng, ông thực hiện chuyển tên cho ông H. Do điều kiện khó khăn đến nay vẫn chưa trả được tiền vay cho Ngân hàng nên chưa chuyển tên cho ông H.

Đối với kết quả đo đạc và định giá ông thống nhất, ông đồng ý chuyển nhượng cho ông H phần diện tích đo đạc dư, đối trừ số tiền mượn 60.000.000 đồng, ông đồng ý nhận số tiền 29.160.000 đồng. Ông đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H nhưng do chưa có tiền trả Ngân hàng nên chưa thực hiện được việc chuyển tên.

Tại đơn yêu cầu độc lập của Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện C trình bày:

Ngày 09/9/2015 ông L1 và bà B có ký hợp đồng tín dụng vay vốn tại Phòng G thuộc Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện C (gọi tắt là Ngân hàng). Tài sản thế chấp để vay vốn quyền sử dụng đất số S 746668 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01/3/2001, do ông L1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa số 1050, 1052, tờ bản đồ số 03, diện tích 10.388 m². Tính đến ngày 21/01/2025 ông L1 và bà B còn nợ Ngân hàng 328.500.000 đồng, trong đó tiền gốc 234.000.000 đồng, tiền lãi 94.500.000 đồng. Nay Ngân hàng yêu cầu ông L1 và bà B phải trả tổng số tiền 328.500.000 đồng tính đến ngày 21/01/2025. Trong đó, nợ gốc 234.000.000 đồng và tiền lãi 94.500.000 đồng. Đồng thời, ông L1 và bà B phải trả tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đến khi thanh toán xong nợ. Trường hợp, ông L1 và bà B không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì phát mãi tài sản đã thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án.

Tại phiên tòa, Người đại diện hợp pháp và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Biên nhận ngày 17/9/2010 và tờ sang nhượng đất ngày 18/9/2016*” đối với phần đất theo đo đạc diện tích 10.106,3m² tọa lạc ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Cà Mau. Buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 239.000.000 đồng, nguyên đơn đồng ý trả diện tích 10.388m² cho bị đơn quản lý, sử dụng. Chi phí tố tụng buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn tổng cộng 16.094.000 đồng.

Đại diện Ngân hàng yêu cầu bị đơn ông Đoàn Thanh L1 và bà Trần Thị B phải trả tổng số tiền tính đến ngày 05/6/2025 là 342.508.981 đồng. Trong đó, tiền gốc 234.000.000 đồng và tiền lãi 108.508.981 đồng. Đồng thời, bị đơn phải chịu tiếp tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đến khi xong nợ. Trường hợp, bị đơn không

thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì phát mãi tài sản đã thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước phát biểu quan điểm về tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng theo trình tự quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 239.000.000 đồng. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Biên nhận ngày 17/9/2010 al và tờ sang nhượng đất ngày 18/9/2016*” là vô hiệu, nguyên đơn phải có nghĩa vụ trả cho bị đơn 07 công đất theo đo đạc 10.106,3m² tọa lạc ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Cà Mau. Buộc bị đơn phải hoàn lại chi phí tố tụng cho nguyên đơn.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng, buộc bị đơn thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 05/6/2025 là 342.508.981 đồng. Trong đó, tiền gốc 234.000.000 đồng và tiền lãi 108.508.981 đồng. Đồng thời, bị đơn phải chịu tiếp tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đến khi xong nợ. Trường hợp, bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì phát mãi tài sản đã thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Bị đơn ông Đoàn Thanh L1 và bà Trần Thị B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia phiên tòa xét xử nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền*: Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

[3] *Về nội dung tranh chấp*:

[3.1] Xét yêu cầu của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Đoàn Thanh L1 và bà Trần Thị B trả cho nguyên đơn số tiền 239.000.000 đồng và tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Biên nhận ngày 17/9/2010 al và tờ sang nhượng đất ngày 18/9/2016*” đối với phần đất theo đo đạc diện tích 10.106,3m² tọa lạc ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Cà Mau. Đồng thời, nguyên đơn đồng ý trả toàn bộ đất cho bị đơn. Quá trình giải quyết, bị đơn đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất và đồng ý làm thủ tục cho nguyên đơn đứng tên phần đất theo đo đạc 10.106,3m², Hội đồng xét xử thấy rằng: Nguồn gốc đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bị đơn đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 10.388m², thuộc thửa số 1050 và 1052, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Cà Mau cấp cho ông Đoàn Thanh L1 đứng tên. Nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông L1 vào ngày 17/9/2010 là 03 công tầm lớn, giá 25.000.000 đồng/công. Ngày 28/02/2015 bị đơn cố cho nguyên đơn 04 công tầm lớn, giá 05 chỉ vàng 24k. Đến ngày 18/9/2016 thì bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn toàn bộ 04 công tầm lớn, giá 128.000.000 đồng. Nguyên đơn còn nợ 02 lần chuyển nhượng 51.000.000 đồng. Quy số vàng cố đất 05 chỉ vàng 24k với số tiền 27.000.000 đồng, đối trừ nguyên đơn còn nợ bị đơn 24.000.000 đồng. Ngoài ra, trước đó bị đơn mượn của nguyên đơn 60.000.000 đồng, đối trừ 24.000.000 đồng thì bị đơn còn nợ nguyên đơn 36.000.000 đồng.

[3.2] Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Biên nhận ngày 17/9/2010 là và tờ sang nhượng đất ngày 18/9/2016*” giữa ông Đoàn Thanh L2 với ông Lâm Văn H thì thấy: Về mặt hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được xác lập bằng giấy tay (biên nhận, Tờ sang nhượng), không có công chứng, chứng thực theo quy định là vi phạm tại khoản 2 Điều 119, Điều 502 Bộ luật dân sự, Điều 167 và 168 Luật đất đai. Tại thời điểm chuyển nhượng chỉ có ông Đoàn Thanh L1 ký tên vào các hợp đồng chuyển nhượng (ngày 17/9/2010 là và ngày 18/9/2016), bà B là vợ ông L1 không có ký tên. Mặt khác, khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông L1 đứng tên đã thế chấp vay vốn tại Ngân hàng là vi phạm điều cấm của luật được quy định tại các Điều 117, 122, 123 của Bộ luật dân sự. Về nội dung, việc ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L1 nhưng có đối trừ tiền mượn nợ và vàng cố đất quy ra tiền là vi phạm quy định Điều 124 của Bộ luật dân sự. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/9/2010 là và ngày 18/9/2016 giữa ông L1 với ông H là vô hiệu theo quy định tại các Điều 122, 407 Bộ luật dân sự. Tại phiên tòa, Người đại diện hợp pháp và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/9/2010 và ngày 18/9/2016 là có căn cứ, được chấp nhận.

[3.3] Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/9/2010 và ngày 18/9/2016 giữa ông Đoàn Thanh L1 với ông Lâm Văn H là vô hiệu nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự. Xét thấy, ông L1 đã nhận của ông H tổng số tiền 239.000.000 đồng (do hai bên đã thống nhất đối trừ tiền mượn, tiền cố đất vào tiền chuyển nhượng là 75.000.000 đồng + 128.000.000 đồng + 36.000.000 đồng) nên phải buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền 239.000.000 đồng là phù hợp. Nguyên đơn có nghĩa vụ trả cho bị đơn phần đất diện tích 10.106,3m², thuộc thửa số 1050, 1052, tờ bản đồ số 03 (vị trí tranh chấp M1M2M3M4M5) tọa lạc tại ấp B, xã

L, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay thuộc thửa số 571, tờ bản đồ số 8 – Bản đồ địa chính 2003 và thuộc thửa số 145, tờ bản đồ số 1 – Bản đồ địa chính 2017).

[4] Xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng N1 về việc yêu cầu bị đơn phải trả vốn và lãi là 342.508.981 đồng tính đến ngày 06/5/2025, quá trình giải quyết bị đơn đồng ý theo yêu cầu của Ngân hàng. Do đó yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ chấp nhận. Buộc bị đơn thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền 342.508.981 đồng, trong đó nợ gốc 234.000.000 đồng và tiền lãi 108.508.981 đồng. Đồng thời, bị đơn phải chịu tiếp tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đến khi xong nợ. Trường hợp, bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì phát mãi tài sản đã thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Đoàn Thanh L1 đứng tên số S 746668 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01/3/2001, thửa số 1050, 1052, tờ bản đồ số 03, diện tích 10.388 m², đất tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Cà Mau để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án.

[5] Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] *Về chi phí tố tụng và án phí:*

- Về chi phí tố tụng: Lệ phí đo đạc và chi phí thẩm định giá tổng cộng 16.094.000 đồng, nguyên đơn đã dự nộp xong. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải có nhĩa vụ hoàn lại cho nguyên đơn 16.094.000 đồng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí với số tiền 11.950.000 đồng và 17.125.000 đồng án phí yêu cầu độc lập, tổng cộng 29.075.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 143, 147, 149, 157, 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 117, 119, 122, 123, 124, 131, 407, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; Các Điều 167 và 168 Luật đất đai; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Văn H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Biên nhận ngày 17/9/2010 kê và tờ sang nhượng đất ngày 18/9/2016*” giữa ông Đoàn Thanh L1 với ông Lâm Văn H là vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Đoàn Thanh L1 và bà Trần Thị B trả cho nguyên đơn ông Lâm Văn H số tiền 239.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi chín triệu đồng).

Kể từ ngày người có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng phải chịu lãi suất chậm thi hành

án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thanh toán.

Ông Lâm Văn H có nghĩa vụ trả cho ông Đoàn Thanh L1 và bà Trần Thị B phần đất theo đo đạc 10.106,3m², thuộc thửa số 1050 và 1052, tờ bản đồ số 03 (vị trí tranh chấp M1M2M3M4M5) tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay thuộc thửa số 571, tờ bản đồ số 8 – Bản đồ địa chính 2003 và thuộc thửa số 145, tờ bản đồ số 1 – Bản đồ địa chính 2017).

(Kèm theo trích đo hiện trạng ngày 02/7/2024 của Công ty TNHH P).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng N1. Buộc ông Đoàn Thanh L1 và bà Trần Thị B phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N1 đến ngày 06/5/2025 tổng cộng 342.508.981 đồng. Trong đó, tiền gốc 234.000.000 đồng và tiền lãi 108.508.981 đồng. Đồng thời, bị đơn phải chịu tiếp tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đến khi trả xong nợ.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 06/5/2025, khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này. 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 cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp, ông Đoàn Thanh L1 và bà Trần Thị B không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 380875569LTT/HDDTC ngày 09/9/2015 giữa Ngân hàng với bị đơn (Quyền sử dụng đất do ông Đoàn Thanh L1 đứng tên diện tích 10.388 m², thửa số 1050 và 1052, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Cà Mau).

Nếu việc xử lý tài sản bảo đảm thế chấp mà vẫn không trả hết số tiền nợ vay của Ngân hàng thì bị đơn vẫn phải trả hết số tiền còn nợ cho Ngân hàng N1.

3. Về chi phí tố tụng và án phí:

- Về chi phí tố tụng: Buộc ông Đoàn Thanh L1 và bà Trần Thị B phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 16.094.000 đồng (Mười sáu triệu không trăm chín mươi bốn nghìn đồng).

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đoàn Thanh L1 và bà Trần Thị B phải chịu 29.075.000 đồng (chưa nộp). Nguyên đơn được miễn nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm.

Ngân hàng N1 không phải chịu án phí, ngày 24/01/2025 Ngân hàng đã nộp 8.212.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 0019134 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước được trả lại toàn bộ cho Ngân hàng.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Phòng TT, KT và THA
- TAND tỉnh Cà Mau (Gửi email);
- VKSND huyện Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

Thái Hoàng Đắc