

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN A  
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: **08/2022/KDTM-ST**  
Ngày: 23 - 9 - 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 A, TỈNH BẠC LIÊU**

**- C phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Nguyễn Hoàng Tính**

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông **D8 Văn Vĩnh**

2. Bà **Trương Thị Hồng Phụng**

**- Thư ký phiên tòa:** Bà **Huỳnh Ngọc Nhiều**, Thư ký Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Bạc Liêu.

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

Ngày 23 tháng 9 C1 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 60/2021/TLST – DS ngày 05 tháng 4 C1 2021 về tranh chấp Hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 89/2022/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 7 C1 2022 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn: Ngân hàng B.**

Địa chỉ: Số 02, đường Láng Hạ, phường C Công, quận Ba Đình, C phố Hà Nội.

*Người đại diện hợp pháp theo pháp luật:* Ông **Tiết Văn C** – Tổng Giám đốc.

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền tham gia tố tụng:* Ông **Tổng Văn C1** – Phó Giám đốc Ngân hàng B chi nhánh huyện A, tỉnh Bạc Liêu. Văn bản ủy quyền số 2965/QĐ-NHNo-PC ngày 27/12/2019. (Có mặt)

**- Bị đơn:** Bà **Mã Thị D**, sinh C1 1949. Địa chỉ: Ấp Béc Hen Lớn, xã Long Thạnh, huyện A, tỉnh Bạc Liêu. (Có mặt)

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông **Nguyễn Anh D1**, sinh C1 1950. Địa chỉ: Ấp Béc Hen Lớn, xã Long Thạnh, huyện A, tỉnh Bạc Liêu. (Vắng mặt)

2. Anh **Nguyễn Văn D2**, sinh C1 1979. Địa chỉ: Ấp Béc Hen Lớn, xã Long Thạnh, huyện A, tỉnh Bạc Liêu. (Vắng mặt)

3. Chị **Nguyễn Thị Phương D3**, sinh C1 1981. Địa chỉ: Ấp Béc Hen Lớn, xã Long Thạnh, huyện A, tỉnh Bạc Liêu. (Vắng mặt)

4. Chị **Lê Kim D4**, sinh C1 1992. Địa chỉ: Ấp Béc Hen Lớn, xã Long Thạnh, huyện A, tỉnh Bạc Liêu. (Vắng mặt)

5. Bà **Mã Thị D5**, sinh C1 1948. Địa chỉ: Địa chỉ: Ấp Béc Hen Nhỏ, xã Long Thạnh, huyện A, tỉnh Bạc Liêu. (Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

6. Anh **Hồ Quốc D6**, sinh C1 1967. Địa chỉ: Ấp Béc Hen Nhỏ, xã Long Thạnh, huyện A, tỉnh Bạc Liêu. Chỗ ở hiện nay: Ấp Cơ Nhì, xã Mỹ Bình, thị xã Ngã C1, tỉnh Sóc Trăng. (Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

7. Anh **Hồ Quốc D7**, sinh C1 1969. Địa chỉ: Ấp Béc Hen Nhỏ, xã Long Thạnh, huyện A, tỉnh Bạc Liêu. (Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

8. Chị **Hồ Thị D8**, sinh C1 1971. Địa chỉ: Địa chỉ: Ấp Tràm 1, xã Long Thạnh, huyện A, tỉnh Bạc Liêu. (Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

9. Chị **Hồ Thị D9**, sinh C1 1973. Địa chỉ: Ấp Béc Hen Lớn, xã Long Thạnh, huyện A, tỉnh Bạc Liêu. (Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

10. Chị **Hồ Thị D10**, sinh C1 1978. Địa chỉ: Ấp 7, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, C phố Hồ Chí Minh. (Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

11. Chị **Hồ Thị D11**, sinh C1 1981. Địa chỉ: Ấp Béc Hen Nhỏ, xã Long Thạnh, huyện A, tỉnh Bạc Liêu. (Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

12. Anh **Hồ Văn D12**, sinh C1 1985. Địa chỉ: Ấp Béc Hen Nhỏ, xã Long Thạnh, huyện A, tỉnh Bạc Liêu. (Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

13. Anh **Hồ Văn D13**, sinh C1 1976. Địa chỉ: Ấp Béc Hen Nhỏ, xã Long Thạnh, huyện A, tỉnh Bạc Liêu. (Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

14. Chị **Nguyễn Thị D14**, sinh C1 1984. Địa chỉ: Ấp Béc Hen Nhỏ, xã Long Thạnh, huyện A, tỉnh Bạc Liêu. (Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

15. Bà **Lâm Thị Thu D8**, sinh C1 1959. Địa chỉ: Ấp Tân Long, xã Long Thạnh, huyện A, tỉnh Bạc Liêu.

16. Ông **Quách Kim D15**, sinh C1 1959. Địa chỉ: Ấp Tân Long, xã Long Thạnh, huyện A, tỉnh Bạc Liêu.

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Lâm Thị Thu D8, ông Quách Kim D15 là: Ông **Trần Phước D16**, sinh C1 1986. Địa chỉ: Ấp Bà Chăng A, xã Châu Thới, huyện A, tỉnh Bạc Liêu. Văn bản ủy quyền ngày 27/4/2022. (Có mặt)*

### **NỘI D10 VỤ ÁN:**

*Tại đơn D12 kiện đề ngày 10 tháng 3 C1 2021 và lời khai tại Tòa án, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng B, ông Tống Văn C1 trình bày: Bà Mã Thị D và ông Nguyễn Anh D1 có vay vốn tại Ngân hàng B – Chi nhánh huyện A, tỉnh Bạc Liêu (sau đây viết gọn là Ngân hàng) bằng hợp đồng tín dụng số 7206-LAV-201803253 ký ngày 29/10/2018 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số: 7206-LAV-201803253/HĐSĐBS ngày 29/01/2019 với các nội D10 cụ thể như sau: Phương thức cho vay: Hạn mức tín dụng; số tiền vay theo HĐTD: 1.200.000.000 đồng; lãi suất cho vay: 9.9%/C1; thời hạn trả nợ cuối cùng: Đến ngày*

03/02/2020; tổng số tiền bà Mã Thị D và ông Nguyễn Anh D1 còn nợ Ngân hàng tính đến ngày 23/9/2022 là: 1.511.318.263 đồng; trong đó, tiền nợ gốc: 993.515.211 đồng; tiền lãi là: 517.803.052 đồng.

Để bảo đảm cho khoản vay này, bà D đã ký kết các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất sau: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 055/17/12/HĐTC ngày 16/10/2017; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 056/17/12/HĐTC ngày 16/10/2017; hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 055/17/12 ngày 29/10/2018; hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 056/18/12 ngày 29/10/2018; hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 055/19/12 ngày 29/01/2019; hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 056/19/12 ngày 29/01/2019; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 001/19/12/HĐTC ngày 19/01/2019.

Bà Mã Thị D, ông Nguyễn Anh D1 và ông Nguyễn Văn D2 có thế chấp các tài sản cho Ngân hàng bằng các quyền sử dụng đất số:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Loại đất	Địa chỉ tài sản	Số giấy chứng nhận
1	QSDĐ	16.238	Đất trồng lúa	ấp Béc Hen Lớn, Béc Hen Nhỏ, xã Long Thạnh	BO 087057
2		4.929	Đất trồng lúa	ấp Béc Hen Lớn, xã Long Thạnh	BM 733958
3		3.456	Đất trồng lúa	ấp Béc Hen Nhỏ, xã Long Thạnh	CO 562376
4		4.751	Đất trồng lúa	ấp Béc Hen Lớn, xã Long Thạnh	CO 562379
5		1.912	Đất trồng lúa	ấp Béc Hen Lớn, xã Long Thạnh	CO 562380
6		3.960	Đất trồng lúa	ấp Béc Hen Lớn, xã Long Thạnh	CO 562382
7		3.516	Đất trồng lúa	ấp Béc Hen Lớn, xã Long Thạnh	CO 562383
8		2.252	Đất trồng lúa	ấp Béc Hen Lớn, xã Long Thạnh	CO 562384
Tổng cộng		41.321			

Trong thời gian vay vốn, bà Mã Thị D và ông Nguyễn Anh D1 đã vi phạm nghĩa vụ cam kết với Ngân hàng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, gây khó khăn cho công tác thu hồi vốn vay. Khoản tiền nợ vay của bà D và ông D1 đã bị quá hạn.

Căn cứ các nội D10 nêu trên, Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà D và ông D1 phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng toàn bộ số tiền gốc và lãi tạm tính

đến ngày 23/9/2022 là 1.511.318.263 đồng; trong đó, tiền nợ gốc: 993.515.211 đồng; tiền nợ lãi: 517.803.052 đồng và tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số hợp đồng tín dụng số 7206-LAV-201803253 ký ngày 29/10/2018 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số: 7206-LAV-201803253/HĐSĐBS ngày 29/01/2019 kể từ ngày 24/9/2022 cho đến khi bà D và ông D1 D6 toán xong số tiền nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp bà D, ông D1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý các tài sản bảo đảm nghĩa vụ nợ vay nêu trên để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật trừ thừa số 1915, tờ bản đồ số 5 diện tích 5.300m<sup>2</sup> do bà Mã Thị D đã thực hiện nghĩa vụ đảm bảo của tài sản này được thể hiện tại biên bản làm việc và chứng từ giao dịch ngày 19/9/2022 giữa bà D và Ngân hàng.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà D để thu hồi nợ vay theo quy định của pháp luật.

- *Bị đơn bà Mã Thị D trình bày:* Bà D thống nhất với lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Ngân hàng về thời gian ký hợp đồng tín dụng, số tiền nợ Ngân hàng. Bà D thừa nhận còn nợ và đồng ý D6 toán cho Ngân hàng số tiền nợ tính đến ngày 23/9/2022 là 1.511.318.263 đồng; trong đó, tiền nợ gốc: 993.515.211 đồng; tiền nợ lãi: 517.803.052 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 24/9/2022 cho đến khi gia đình bà D D6 toán xong số tiền nợ gốc nêu trên, theo mức lãi suất mà các bên đã ký kết tại các hợp đồng tín dụng nêu trên.

Trường hợp bà D không D6 toán hoặc D6 toán không đầy đủ được nợ cho Ngân hàng thì bà D đồng ý cho Ngân hàng yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Bạc Liêu kê biên, bán đấu giá các tài sản thế chấp của bà D và tài sản bảo đảm thế chấp cho bà D đã thế chấp cho Ngân hàng để thu hồi nợ.

Bà Mã Thị D thống nhất với ý kiến trình bày của bà Mã Thị 5, bà Lâm Thị Thu D8, bà D thừa nhận khoảng 30 C1 về trước có chuyển nhượng 04 công tầm cây đất trồng lúa cho bà 5 với giá 05 chỉ vàng 24K/công tầm cây; khi chuyển nhượng đất không có làm giấy tờ; bà D đã giao đất cho bà 5 sử dụng và bà 5 đã giao đủ vàng cho bà D. Ngày 19/9/2022, bà D đã D6 toán cho Ngân hàng số tiền 200.000.000 đồng và Ngân hàng đồng ý không yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là diện tích 5.538,6m<sup>2</sup> đất tại thửa 1915, tờ bản đồ số 5, tọa D2 ấp Béc Hen Nhỏ, xã Long Thạnh, huyện A, tỉnh Bạc Liêu mà bà D đã chuyển nhượng cho bà 5, vì vậy bà 5 rút đơn yêu cầu độc lập với bà D thì bà D thống nhất.

Bà D thừa nhận có chuyển nhượng, cầm cố và thuê quyền sử dụng đất với bà D8, ông D15 như lời trình bày trong đơn yêu cầu độc lập của bà D8. Bà D đồng ý hủy hợp đồng cầm cố, thuê quyền sử dụng đất với bà D8, ông D15. Việc bà D8, ông D15 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà D đối với diện tích theo đo đạc thực tế là 18.182,5m<sup>2</sup> thì bà D đồng ý giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mã Thị 5 trình bày:* Vào khoảng C1 1997, bà 5 nhận chuyển nhượng của bà Mã Thị D, ông Nguyễn Anh D1 04 công tầm đất trồng lúa, với giá 05 chỉ vàng 24K/công tầm cây bằng 02 lượng vàng 24K, hai bên không có làm giấy tờ nên chưa sang tên quyền sử dụng đất. Hiện tại, phần đất này bà 5 đã tặng cho anh Hồ Quốc D6 01 công tầm cây, tặng cho anh Hồ Văn D12, chị Nguyễn Thị D14 01 phần đất để xây dựng nhà để ở, trồng cây lâu C1; phần đất còn lại bà 5 đang canh tác để trồng lúa.

Ngày 18/4/2022, bà 5 có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà 5 với bà Mã Thị D và ông Nguyễn Anh D1 đối với phần đất thực tế gia đình bà 5 đang sử dụng tại thửa 1915, tờ bản đồ số 5, diện tích theo đo đạc thực tế là 5.538,6m<sup>2</sup>, tọa D2 ấp Béc Hen Nhỏ, xã Long Thạnh, huyện A, tỉnh Bạc Liêu; hủy một phần hợp đồng thế chấp của Ngân hàng B với bà Mã Thị D trên thửa đất và diện tích đất nêu trên. Nay bà 5 xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập nêu trên với bà D và Ngân hàng vì bà D đã D6 toán cho Ngân hàng số tiền 200.000.000 đồng và Ngân hàng đã có văn bản đồng ý không yêu cầu Tòa án xử lý tài sản thế chấp diện tích đất 5.538,6m<sup>2</sup> tại thửa 1915, tờ bản đồ số 5.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hồ Thị D11, anh Hồ Văn D12, anh Hồ Văn D13 trình bày:* Thống nhất với ý kiến trình bày của bà Mã Thị 5.

- *Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Thu D8, ông Quách Kim D15 là ông Trần Phước D16 trình bày:* Trước C1 1997, bà Mã Thị D và ông Nguyễn Anh D1 nhiều lần mua vật tư nông nghiệp của bà D8, ông D15 còn nợ số tiền 11.000.000 đồng và 700 gạ lúa. Do đó, vào C1 1997 vợ chồng bà D làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D8 để trừ nợ, cụ thể: Vợ chồng bà D chuyển nhượng cho bà D8 diện tích 15 công tầm cây đất trồng lúa, tọa D2 ấp Béc Hen Lớn, xã Long Thạnh, huyện A, tỉnh Bạc Liêu là các phần (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), tổng diện tích 18.182,5m<sup>2</sup> theo kết quả đo đạc thực tế ngày 16/11/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu.

Khi chuyển nhượng có viết giấy tay với tiêu đề “Giấy sang đất” đề ngày 28/4/1997, chính quyền ấp xác nhận ngày 08/5/1997, Ủy ban nhân dân xã Long Thạnh ký xác nhận ngày 30/10/2009. Sau đó, bà D8 cho vợ chồng bà D thuê diện tích đất nêu trên để canh tác với giá thỏa thuận là 2.000.000 đồng/công/C1 nhưng từ C1 2016 đến nay bà D cũng không có trả tiền thuê đất cho bà D8, ông D15.

Bà D8, ông D15 đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng bà D làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà D8 nhưng bà D hứa hẹn nhiều lần mà không thực hiện, hiện nay bà D đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng nên chưa sang tên quyền sử dụng đất cho bà D8, ông D15.

Ngoài ra, vào C1 2016, bà D cầm cố cho bà D8 10 công tầm cây đất trồng lúa với giá 300.000.000 đồng. Khi giao dịch cầm cố đất, bà D có viết giấy tay với tiêu đề “Giấy cố đất” đề ngày 21/02/2017 và có 02 người làm chứng là ông Quách Văn Hùng và bà Tạ Kim Quán giao cho bà D8 cất giữ. Sau đó, bà D8 cho vợ chồng bà D thuê lại đất để canh tác hàng C1 với giá 2.000.000 đồng/công/C1, nhưng từ C1 2017 đến nay gia đình bà D chưa D6 toán tiền thuê đất cho bà D8.

Nay bà D, ông D1 thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các phần đất đã chuyển nhượng, cầm cố nêu trên của bà D8 cho Ngân hàng B mà không có tiền trả nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng yêu cầu bán phát mãi tài sản thế chấp của bà D để thu hồi nợ, trong đó có các phần đất bà D đã chuyển nhượng, cầm cố nêu trên của bà D8.

Qua những tình tiết nêu trên, bà D8, ông D15 yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tôi với bà Mã Thị D và ông Nguyễn Anh D1 đối với 15 công tằm cây đất trồng lúa mà bà D, ông D1 chuyển nhượng cho bà D8, ông D15 vào ngày 28/4/1997 tại các phần (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), tổng diện tích 18.182,5m<sup>2</sup> theo kết quả đo đạc thực tế ngày 16/11/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu tọa D2 ấp Béc Hen Lớn, xã Long Thạnh, huyện A, tỉnh Bạc Liêu; hủy hợp đồng thuê đất giữa bà D8 với bà Mã Thị D, ông Nguyễn Anh D1. Bà D8, ông D15 không yêu cầu bà D và ông D1 D6 toán tiền thuê còn thiếu cho bà D8.

Đối với diện tích 10 công tằm cây mà bà D đã cầm cố cho bà D8, ông D15 vào ngày 21/02/2017 thì bà D8, ông D15 yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất nêu trên giữa bà D8 với bà D, yêu cầu Tòa án buộc bà Mã Thị D và ông Nguyễn Anh D1 phải trả lại cho bà D8, ông D15 số tiền cổ đất là 300.000.000 đồng. Bà D8, ông D15 không yêu cầu tính lãi. Bà D đang quản lý đất nên bà D8, ông D15 không phải trả lại đất cho bà D.

Tuy nhiên, ngày 20/9/2022 bà D8 có đơn thay đổi yêu cầu độc lập đối với bà D, ông D1 như sau: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/1997 đối với 15 công tằm cây đất trồng lúa (tổng diện tích theo kết quả đo đạc thực tế 18.182,5m<sup>2</sup>) tọa D2 ấp Béc Hen Lớn, xã Long Thạnh, huyện A, tỉnh Bạc Liêu; hủy hợp đồng thuê đất giữa bà D8 với bà D, ông D1, bà D8 không yêu cầu bà D và ông D1 D6 toán tiền thuê còn nợ.

Bà D8 yêu cầu bà D và ông D1 phải trả cho bà D8 và ông D15 số tiền 88.000.000 đồng tiền chuyển nhượng phần đất (gồm 11.000.000 đồng tiền mặt và 700 gia lúa, ước tính giá trên thị trường là 110.000 đồng/gia x 700 gia = 77.000.000 đồng). Đồng thời, bà D8 yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng, buộc bà D, ông D1 phải trả lại cho bà D8 và ông D15 giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường của 18.182,5m<sup>2</sup> x 50.000 đồng/m<sup>2</sup> = 909.125.000 đồng, đã trừ đi số tiền gốc.

Giữ nguyên yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất nêu trên giữa bà D8 với bà D, yêu cầu Tòa án buộc bà Mã Thị D và ông Nguyễn Anh D1 phải trả lại cho bà D8, ông D15 số tiền cổ đất là 300.000.000 đồng. Bà D8, ông D15 không yêu cầu tính lãi. Bà D đang quản lý đất nên bà D8, ông D15 không phải trả lại đất cho bà D.

Như vậy, tổng cộng các khoản tiền bà D8 yêu cầu bà D và ông D1 phải D6 toán cho bà D8 và ông D15 là 1.209.125.000 đồng. Ngoài ra, bà D8 không còn yêu cầu gì khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh D1, anh Nguyễn Văn*

D2, chị Nguyễn Thị Phương D3, chị Lê Kim D4, chị Hồ Thị D10 vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

*\*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện A, tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:*

+ Về thủ tục tố tụng: Tòa án thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại các điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng bà D, ông D1, anh D2, chị D3, chị D4 chưa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình là theo quy định tại các điều 70, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội D10 vụ án: Chấp nhận yêu cầu D12 kiện của Ngân hàng đối với bà D, ông D1. Buộc bà D và ông D1 cùng có nghĩa vụ D6 toán nợ cho Ngân hàng số tiền nợ tính đến ngày 23/9/2022 là 1.511.318.263 đồng; trong đó, tiền nợ gốc: 993.515.211 đồng; tiền nợ lãi: 517.803.052 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 24/9/2022 cho đến khi gia đình bà D D6 toán xong số tiền nợ gốc nêu trên cho Ngân hàng, theo mức lãi suất mà các bên đã ký kết tại các hợp đồng tín dụng.

Trường hợp bà D, ông D1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Bạc Liêu bán đấu giá các tài sản của bà D, ông D1 và anh D2 đã thế chấp, bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết để thu hồi nợ.

Chấp nhận việc rút yêu cầu độc lập của bà Mã Thị 5 đối với Ngân hàng và bà Mã Thị D. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của bà Mã Thị 5 đối với Ngân hàng và bà Mã Thị D về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà 5 với bà D, ông D1 đối với diện tích theo đo đạc thực tế là 5.538,6m<sup>2</sup> tại thửa 1915, tờ bản đồ số 5, tọa D2 ấp Béc Hen Nhỏ, xã Long Thạnh, huyện A, tỉnh Bạc Liêu và hủy một phần hợp đồng thế chấp của Ngân hàng với bà Mã Thị D đối với diện tích đất nêu trên.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Lâm Thị Thu D8 và ông Quách Kim D15 với bà Mã Thị D, ông Nguyễn Anh D1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/4/1997 và giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất ngày 21/02/2017. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/1997 và giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất ngày 21/02/2017 vô hiệu. Buộc bà D, ông D1 có nghĩa vụ trả lại cho bà D8, ông D15 300.000.000 đồng tiền cổ đất và 11.000.000 đồng, 700 gia lúa là giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Buộc bà D, ông D1 bồi thường thiệt hại giá trị chênh lệch giá đất chuyển nhượng cho bà D8, ông D15 theo Biên bản định giá tài sản ngày 13/7/2021 theo tỷ lệ 50 – 50 với số tiền 410.562.500 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà D, ông D1, bà 5, bà D8, ông D15 là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm nên bà D và ông D1 không phải nộp theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, 50% án phí.

Về chi phí tố tụng: Bà D, ông D1 phải chịu theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền: Ngân hàng B (sau đây viết gọn là Ngân hàng) D12 kiện bà Mã Thị D yêu cầu D6 toán tiền nợ vay theo hợp đồng tín dụng số 7206-LAV-201803253 ký ngày 29/10/2018 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số: 7206-LAV-201803253/HĐSĐBS ngày 29/01/2019; bà D vay tiền của Ngân hàng để bổ sung vốn kinh doanh mua bán lúa và có đăng ký kinh doanh; cả Ngân hàng và bà D giao dịch đều có mục đích lợi nhuận nên đây là vụ án tranh chấp về kinh doanh, thương mại theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự; bà Mã Thị D có địa chỉ cư trú tại ấp Béc Hen Lớn, xã Long Thạnh, huyện A, tỉnh Bạc Liêu theo quy định điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Bạc Liêu.

[2] Về tố tụng: Ngày 20/9/2022, bà Mã Thị 5, anh Hồ Quốc D6, anh Hồ Quốc D7, chị Hồ Thị D8, chị Hồ Thị D9, chị Hồ Thị D10, chị Hồ Thị D11, anh Hồ Văn D12, chị Nguyễn Thị D14 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Ông Nguyễn Anh D1, anh Nguyễn Văn D2, chị Nguyễn Thị Phương D3, chị Lê Kim D4 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp 5 đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa mà vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Ngày 20/9/2022, bà Mã Thị 5 có đơn yêu cầu rút yêu cầu độc lập đối với Ngân hàng và bà Mã Thị D. Xét thấy, việc rút yêu cầu độc lập của bà Mã Thị 5 là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 219, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của bà Mã Thị 5 đối với Ngân hàng và bà Mã Thị D về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà 5 với bà D, ông D1 đối với thửa 1915, tờ bản đồ số 5, diện tích theo đo đạc thực tế là 5.538,6m<sup>2</sup>, tọa D2 ấp Béc Hen Nhỏ, xã Long Thạnh, huyện A, tỉnh Bạc Liêu; hủy một phần hợp đồng thế chấp của Ngân hàng B với bà Mã Thị D trên thửa đất và diện tích đất nêu trên.

[4] Bà Mã Thị D thừa nhận có nợ và đồng ý D6 toán số tiền nợ tính đến ngày 23/9/2022 là 1.511.318.263 đồng; trong đó, tiền nợ gốc: 993.515.211 đồng; tiền nợ lãi: 517.803.052 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 24/9/2022 cho đến khi bà D, ông D1 D6 toán xong số tiền nợ gốc nêu trên cho Ngân hàng. Vì vậy, cần buộc bà D, ông D1 cùng có nghĩa vụ D6 toán cho Ngân hàng số tiền nợ tính đến ngày 23/9/2022 là 1.511.318.263 đồng; trong đó, tiền nợ gốc: 993.515.211 đồng; tiền nợ lãi: 517.803.052 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 24/9/2022 cho đến khi bà D, ông D1 D6 toán xong số tiền nợ gốc nêu trên cho Ngân hàng theo mức lãi suất mà các bên đã ký kết tại các hợp đồng tín dụng nêu trên.

[5] Trường hợp bà D, ông D1 không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành dân sự huyện A, tỉnh Bạc Liêu bán đấu giá tài sản thế chấp, bảo đảm nghĩa vụ nợ vay của bà D, ông D1 và anh D2 là quyền sử dụng đất số phát



hành BO 087057, sổ vào sổ cấp GCN: CH01663 tại các thửa 232, 2167, 2168, 2169, 1782 tờ bản đồ số 04 (tương ứng với các thửa 275, 278, 1943 tờ bản đồ số 5 cũ), diện tích còn lại theo đo đạc thực tế là 8.370,4m<sup>2</sup> (*Ngân hàng không yêu cầu bán đấu giá thửa 94 tờ bản đồ số 12 và các thửa 2, 31 tờ bản đồ số 5, tương ứng với thửa số 1915 tờ bản đồ số 05 cũ, diện tích theo đo đạc thực tế là 5.538,6m<sup>2</sup>*), đất chuyên trồng lúa nước do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 05/3/2013 cho ông Nguyễn Văn D2; quyền sử dụng đất số BM 733958, sổ vào sổ cấp GCN: CH 01648 tại các thửa 1921, 111 tờ bản đồ số 4 (tương ứng với các thửa 90, 88 tờ bản đồ số 4 cũ), diện tích theo đo đạc thực tế là 4.904,7m<sup>2</sup> đất chuyên trồng lúa nước do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 21/02/2013 cho bà Nguyễn Thị D; quyền sử dụng đất số CO 562376, sổ vào sổ cấp GCN: CS04273 tại thửa 2121 tờ bản đồ số 5 cũ, diện tích 3.456m<sup>2</sup> đất chuyên trồng lúa nước do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 06/7/2018 cho ông Nguyễn Anh D1; quyền sử dụng đất số CO 562379, sổ vào sổ cấp GCN: CS 04265 tại thửa 169 tờ bản đồ số 4 (tương ứng với thửa 146 tờ bản đồ số 5 cũ), diện tích theo đo đạc thực tế là 4.907,4m<sup>2</sup> đất chuyên trồng lúa nước do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06/7/2018 cho ông Nguyễn Anh D1; quyền sử dụng đất số CO 562380, sổ vào sổ cấp GCN: CS 04266 tại thửa 108, tờ bản đồ số 17 (tương ứng với thửa 634 tờ bản đồ số 4 cũ), diện tích theo đo đạc thực tế là 1.488m<sup>2</sup> đất chuyên trồng lúa nước (hiện trạng thực tế là đất nhà ở và vườn tạp) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 06/7/2018 cho ông Nguyễn Anh D1; các quyền sử dụng đất số CO 562382, CO 562383, CO 562384 tại các thửa 319, 318, 341 tờ bản đồ số 4 (tương ứng với các thửa 461, 462, 463 tờ bản đồ số 4 cũ), tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 9.600,9m<sup>2</sup> đất chuyên trồng lúa nước do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 06/7/2018 cho ông Nguyễn Anh D1, để thu hồi nợ.

[6] Xét đơn yêu cầu độc lập ngày 12/4/2022 và đơn yêu cầu thay đổi yêu cầu độc lập ngày 20/9/2022 của bà Lâm Thị Thu D8 đối với bà Mã Thị D và ông Nguyễn Anh D1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[6.1] Bà D8 yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 21/02/2017 diện tích 10 công tằm cấy đất trồng lúa, với số tiền 300.000.000 đồng giữa bà D8 với bà D, ông D1 là có căn cứ, phù hợp với quy định tại các điều 117, 131, 309 Bộ luật Dân sự C1 2005 nên được chấp nhận. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 21/02/2017 giữa bà D8 với bà D, ông D1 là vô hiệu. Buộc bà D, ông D1 có nghĩa vụ trả lại cho bà D8, ông D15 300.000.000 đồng tiền cố đất; buộc bà D8, ông D15 phải trả lại đất nhận cầm cố cho bà D, ông D1. Tuy nhiên, phần đất trên bà D, ông D1 đang quản lý, sử dụng nên bà D8, ông D15 không phải có nghĩa vụ trả lại đất đã nhận cầm cố cho bà D, ông D1.

[6.2] Sau khi nhận cầm cố 10 công tằm cấy đất trồng lúa của bà D, ông D1 thì bà D8 cho bà D, ông D1 thuê lại để canh tác với giá 2.000.000 đồng/công/C1, bà D chưa D6 toán tiền thuê đất từ C1 2017 đến nay cho bà D8 nhưng bà D8, ông D15 không có yêu cầu bà D D6 toán tiền thuê đất từ C1 2017 đến nay. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của bà D8, ông D15 và sự tự nguyện này không trái quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận, không D9 xét, giải quyết.

[6.3] Xét yêu cầu của bà D8 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất ngày 28/4/1997 diện tích 15 công tầm cây đất trồng lúa (tổng diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 18.182,5 m<sup>2</sup>) giữa bà D8 với bà D, ông D1 là phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất ngày 28/4/1997 diện tích 15 công tầm cây đất trồng lúa (tổng diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 18.182,5 m<sup>2</sup>) giữa bà D8 với bà D, ông D1 là vô hiệu.

[6.3.1] Theo khoản 2 Điều 146 Bộ luật Dân sự C1 1995 quy định: “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu, thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không thể hoàn trả được bằng biện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường...*”.

[6.3.2] Trên thực tế, bà D8 và ông D15 không có quản lý, sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà D, ông D1 mà cho bà D, ông D1 thuê lại để canh tác nên bà D8 và ông D15 không phải có nghĩa vụ trả lại diện tích đất nêu trên cho bà D, ông D1.

[6.3.3] Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/1997 bị hủy, lỗi giữa bà D8 và bà D, ông D1 là ngang nhau, vì phần đất bà D, ông D1 chuyển nhượng cho bà D8 khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà D mang đi thế chấp vay vốn tại Ngân hàng. Đồng thời, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà D, ông D1 và bà D8 không tuân thủ về hình thức của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Vì thế, cần xác định bà D, ông D1 và bà D8 đều có lỗi ngang nhau trong việc dẫn đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/1997 bị vô hiệu nên bà D, ông D1 phải chịu 50% lỗi và bà D8 phải chịu 50% lỗi là phù hợp. Do đó, cần buộc bà D, ông D1 có nghĩa vụ bồi thường 50% thiệt hại cho bà D8, ông D15.

[6.3.4] Theo “giấy sang đất” ngày 28 tháng 4 C1 1997, giá trị chuyển nhượng 15 công đất giữa bà D8 với bà D, ông D1 11.000.000 đồng và 700 gia lúa nhưng không xác định là lúa gì nên cần xác định theo giá lúa đang giao dịch trên thị trường tại địa phương. Căn cứ theo nguồn Internet và ý kiến của ông D16 tại phiên tòa, xác định giá lúa thường (loại lúa khô IR 50404) đang giao dịch trên thị trường tại địa phương có giá bằng 5.500 đồng/kg (tương đương 110.000 đồng/gia) nên giá trị 700 gia lúa (01 gia bằng 20kg) là 77.000.000 đồng. Tổng cộng giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/1997 là 88.000.000 đồng.

[6.3.5] Căn cứ theo kết quả định giá của cơ quan chuyên môn ngày 13/7/2021 xác định giá đất chuyển nhượng trên thị trường tại địa phương có vị trí như phần đất tranh chấp là 50.000 đồng/m<sup>2</sup>. Như vậy, diện tích đất bà D, ông D1 chuyển nhượng cho D8 có giá thực tế chuyển nhượng tại địa phương là: 18.182,5m<sup>2</sup> x 50.000đ/m<sup>2</sup> = 909.125.000 đồng nên số tiền bà D, ông D1 có trách nhiệm bồi thường cho bà D8, ông D15 bằng 50% x (909.125.000 đồng – 88.000.000 đồng) = 410.562.500 đồng.

[6.3.6] Như vậy, tổng số tiền mà bà D, ông D1 có nghĩa vụ trả lại cho bà D8, ông D15 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/1997 là: 410.562.500 đồng + 88.000.000 đồng = 498.562.500 đồng.

[6.4] Tổng số tiền mà bà D, ông D1 có nghĩa vụ trả lại cho bà D8, ông D15 là: 498.562.500 đồng + 300.000.000 đồng = 798.562.500 đồng.

[7] Tại một phần thửa đất số 108, tờ bản đồ số 17 (trùng với thửa 634, tờ bản đồ số 4 cũ), diện tích theo đo đạc thực tế là 1.488m<sup>2</sup> do ông Nguyễn Anh D1 đứng tên quyền sử dụng đất. Bà D cho rằng có 01 phần diện tích 241,2m<sup>2</sup> đất vườn tạp đã chuyển nhượng cho bà Nhí nhưng bà D không cung cấp họ tên, địa chỉ cụ thể và thời gian chuyển nhượng đất cho bà Nhí, cũng như tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho giao dịch chuyển nhượng diện tích đất nêu trên và bà Nhí không có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không có căn cứ D9 xét, giải quyết. Trường hợp các bên có phát sinh tranh chấp về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì có quyền D12 kiện trong vụ án khác.

[8] Chi phí D9 xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo yêu cầu D12 kiện của Ngân hàng là 41.885.444 đồng, do yêu cầu D12 kiện của Ngân hàng được Tòa án chấp nhận nên bà D, ông D1 phải chịu toàn bộ chi phí D9 xét, thẩm định nêu trên. Ngân hàng đã tạm nộp tạm ứng số tiền 41.855.444 đồng và đã chi phí hết vào việc D9 xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp nên cần buộc bà D, ông D1 có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng số tiền 41.855.444 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158; Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[9] Về án phí: Yêu cầu D12 kiện của Ngân hàng đối với bà D, ông D1 được Tòa án chấp nhận toàn bộ và yêu cầu độc lập của bà D8 được Tòa án chấp nhận một phần nên bà D, ông D1 phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm về kinh doanh thương mại có giá ngạch đối với yêu cầu D12 kiện của Ngân hàng và một phần án phí dân sự sơ thẩm đối với một phần yêu cầu độc lập của bà D8 được Tòa án chấp nhận; bà D8, ông D15 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với một phần yêu cầu độc lập không được Tòa án chấp nhận, theo quy định tại các điểm a, b khoản 1 Điều 24, khoản 2, khoản 6 Điều 26 của 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 5 phí Tòa án. Tuy nhiên, bà D, ông D1, bà D8, ông D15 là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên bà D, ông D1, bà D8, ông D15 được miễn nộp toàn bộ số tiền án phí dân sự sơ thẩm nêu trên.

Ngân hàng không phải nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, trả lại cho Ngân hàng số tiền đã nộp tạm ứng án phí là 27.423.000 đồng theo Biên lai số 0000505 ngày 05/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Bạc Liêu.

Bà Mã Thị 5 là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí dân sự sơ thẩm nên không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[10] Như đã phân tích, có căn cứ chấp nhận toàn bộ quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 165, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218, khoản 2 Điều 219; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 146 Bộ luật Dân sự C1 1995; các điều 117, 131, 309, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự C1 2015; khoản 2 Điều 91, khoản 1 Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật các Tổ chức tín dụng; các điều 167, 179, 188, 203 Luật Đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12, các điểm a, b khoản 1 Điều 24; khoản 2, khoản 6 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 C1 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, 5 phí Tòa án.

### Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu D12 kiện của Ngân hàng B đối với bà Mã Thị D về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

2. Nợ tính đến ngày 23/9/2022 là 1.511.318.263 đồng; trong đó, tiền nợ gốc: 993.515.211 đồng; tiền nợ lãi: 517.803.052 đồng. Buộc bà Mã Thị D, ông Nguyễn Anh D1 có nghĩa vụ D6 toán cho Ngân hàng B (do Ngân hàng B chi nhánh huyện A nhận theo hợp đồng đã ký kết) số tiền 1.511.318.263 đồng, trong đó tiền nợ gốc là 993.515.211 đồng; tiền nợ lãi: 517.803.052 đồng.

3. Kể từ ngày 24/9/2022, bà Mã Thị D, ông Nguyễn Anh D1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa D6 toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi D6 toán xong khoản tiền nợ gốc 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 thì lãi suất mà bà Mã Thị D, ông Nguyễn Anh D1 phải tiếp tục D6 toán cho Ngân hàng theo Bản án của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng.

4. Trường hợp bà D, ông D1 không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành dân sự huyện A, tỉnh Bạc Liêu bán đấu giá tài sản thế chấp, bảo đảm nghĩa vụ nợ vay của bà D, ông D1 và anh D2 là quyền sử dụng đất số phát hành BO 087057, sổ vào sổ cấp GCN: CH01663 tại các thửa 232, 2167, 2168, 2169, 1782 tờ bản đồ số 04 (tương ứng với các thửa 275, 278, 1943 tờ bản đồ số 5 cũ), diện tích còn lại theo đo đạc thực tế là 8.370,4m<sup>2</sup> (*Ngân hàng không yêu cầu bán đấu giá thửa 94 tờ bản đồ số 12 và các thửa 2, 31 tờ bản đồ số 5, tương ứng với thửa số 1915 tờ bản đồ số 05 cũ, diện tích theo đo đạc thực tế là 5.538,6m<sup>2</sup>*), đất chuyên trồng lúa nước do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 05/3/2013 cho ông Nguyễn Văn D2; quyền sử dụng đất số BM 733958, sổ vào sổ cấp GCN: CH 01648 tại các thửa 1921, 111 tờ bản đồ số 4 (tương ứng với các thửa 90, 88 tờ bản đồ số 4 cũ), diện tích theo đo đạc thực tế là 4.904,7m<sup>2</sup> đất chuyên trồng lúa nước do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 21/02/2013 cho bà Nguyễn Thị D; quyền sử dụng đất số CO 562376, sổ vào sổ cấp GCN: CS04273 tại thửa 2121 tờ bản đồ số 5 cũ, diện tích 3.456m<sup>2</sup> đất chuyên trồng lúa nước do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 06/7/2018 cho ông Nguyễn Anh D1; quyền sử dụng đất số CO 562379, sổ vào sổ cấp GCN: CS 04265 tại thửa 169 tờ bản đồ số 4 (tương ứng với

thửa 146 tờ bản đồ số 5 cũ), diện tích theo đo đạc thực tế là 4.907,4m<sup>2</sup> đất chuyên trồng lúa nước do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06/7/2018 cho ông Nguyễn Anh D1; quyền sử dụng đất số CO 562380, số vào sổ cấp GCN: CS 04266 tại thửa 108, tờ bản đồ số 17 (tương ứng với thửa 634 tờ bản đồ số 4 cũ), diện tích theo đo đạc thực tế là 1.488m<sup>2</sup> đất chuyên trồng lúa nước (hiện trạng thực tế là đất nhà ở và vườn tạp) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 06/7/2018 cho ông Nguyễn Anh D1; các quyền sử dụng đất số CO 562382, CO 562383, CO 562384 tại các thửa 319, 318, 341 tờ bản đồ số 4 (tương ứng với các thửa 461, 462, 463 tờ bản đồ số 4 cũ), tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 9.600,9m<sup>2</sup> đất chuyên trồng lúa nước do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 06/7/2018 cho ông Nguyễn Anh D1, để thu hồi nợ.

5. Chấp nhận việc rút yêu cầu độc lập của bà Mã Thị 5 đối với bà Mã Thị D và Ngân hàng B. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của bà Mã Thị 5 đối với bà Mã Thị D và Ngân hàng B về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà 5 với bà D, ông D1 diện tích theo đo đạc thực tế là 5.538,6m<sup>2</sup> tại thửa 1915, tờ bản đồ số 5 cũ, tọa D2 ấp Béc Hen Nhỏ, xã Long Thạnh, huyện A, tỉnh Bạc Liêu và hủy một phần hợp đồng thế chấp của Ngân hàng B với bà Mã Thị D trên thửa đất và diện tích đất nêu trên.

6. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Lâm Thị Thu D8 đối với bà Mã Thị D, ông Nguyễn Anh D1 về việc hủy hợp đồng cầm cố, chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất. Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất ngày 28/4/1997 và các hợp đồng cầm cố, cho thuê quyền sử dụng đất ngày 21/02/2017 giữa bà Lâm Thị Thu D8 với bà Mã Thị D và ông Nguyễn Anh D1 vô hiệu. Buộc bà Mã Thị D, ông Nguyễn Anh D1 có nghĩa vụ trả lại cho bà Lâm Thị Thu D8 và ông Quách Kim D15 số tiền 798.562.500 đồng. Bà D8, ông D15 không phải trả lại đất cho bà D, ông D1.

7. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

8. Chi phí D9 xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản bà D, ông D1 phải chịu 41.885.444 đồng. Ngân hàng đã tạm nộp tạm ứng số tiền 41.855.444 đồng, đã chi phí hết vào việc D9 xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thế chấp, buộc bà D, ông D1 có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng số tiền 41.855.444 đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Bạc Liêu.

9. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Miễn cho bà Mã Thị D, ông Nguyễn Anh D1 không phải nộp toàn bộ.

Ngân hàng không phải nộp tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, trả lại cho Ngân hàng 27.423.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0000505 ngày 05/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Bạc Liêu.

Bà Mã Thị 5, bà Lâm Thị Thu D8, ông Quách Kim D15 là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí nên không phải nộp tiền án phí

dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Lâm Thị Thu D8 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0000973 ngày 15/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Bạc Liêu.

10. 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.

11. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 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 A, tỉnh Bạc Liêu;
- Chi cục THADS huyện A,;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

**Nguyễn Hoàng Tính**