

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN H  
TỈNH B**

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

Bản án số: 05/2021/DS-ST  
Ngày 05 tháng 02 năm 2021  
“V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN H – TỈNH B**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Phan Tú Anh**

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông **Lại Thiện Phong**

2. Bà **Nguyễn Thị Hiểu**

*Thư ký phiên tòa:* Bà **Thái Kim Phương** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện H

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H tham gia phiên tòa:* Ông **Dương Minh Kha** – Kiểm sát viên

Trong ngày 05 tháng 02 năm 2021 tại Tòa án nhân dân huyện H mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 103/2020/TLST-DS, ngày 15 tháng 06 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 56/2020/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* **Ngân hàng Thương mại cổ phần (TMCP) K**

*Địa chỉ:* Số 40-42-44 đường P, phường V, thành phố R, tỉnh K

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà **Trần Tuấn A** - Chức vụ: Tổng giám đốc

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông **Lâm Trung K1**, sinh năm 1988 - Chức vụ: Phó giám đốc phòng giao dịch H - Ngân hàng TMCP K, chi nhánh B (Theo văn bản ủy quyền số 417/UQ-NHKL ngày 24/3/2020). *(Có mặt)*

*Địa chỉ:* Khu nhà phố 6D, trung tâm thương mại huyện H, tỉnh B.

*Đồng bị đơn:* Ông **Võ Văn L**, sinh năm 1976 *(Vắng mặt không lý do)*

Bà **Lê Thị Hồng N**, sinh năm 1982 *(Vắng mặt không lý do)*

*Cùng địa chỉ:* Ấp G, xã N, huyện H, tỉnh B

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1/ Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1943 *(Vắng mặt – Có đơn xin vắng)*

2/ Bà **Võ Thị T**, sinh năm 1980 *(Vắng mặt – Có đơn xin vắng)*

3/ Ông **Lê Văn Q**, sinh năm 1982 *(Vắng mặt – Có đơn xin vắng)*

4/ Ông **Võ Văn C**, sinh năm 1968 *(Vắng mặt không lý do)*

5/ Bà **Mai Thị Y**, sinh năm 1968 *(Vắng mặt – Có đơn xin vắng)*

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã N, huyện H, tỉnh B.

6/ Bà **Võ Thị M1**, sinh năm 1969 (*Vắng mặt – Có đơn xin vắng*)

7/ Ông **Nguyễn Văn U**, sinh năm 1971 (*Vắng mặt – Có đơn xin vắng*)

Hộ khẩu thường trú: Ấp G, xã N, huyện H, tỉnh B.

Chỗ ở hiện nay: Ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh S.

8/ Ông **Trần Quốc G**, sinh năm 1969 (*Có mặt*)

9/ Bà **Ca Thị S**, sinh năm 1970 (*Vắng mặt – Có đơn xin vắng*)

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh S.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K là ông Lâm Trung K1 trình bày:* Vào ngày 15/11/2016 ông Võ Văn L, bà Lê Thị Hồng N có ký kết hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 475/16/HĐTD/0202-4635 với Ngân hàng TMCP G, chi nhánh B – Phòng giao dịch H để vay số tiền 250.000.000 đồng. Ngày giải ngân tiền vay là ngày 16/11/2016. Mục đích vay là bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp, chăn nuôi heo. Thời hạn vay 12 tháng, hạn cuối phải trả nợ là ngày 16/11/2017. Lãi suất trong hạn: 10,98%/năm (0,915%/tháng), lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Hình thức thanh toán: trả lãi 03 tháng 01 lần, gốc trả cuối kỳ.

Để bảo đảm cho khoản vay nói trên ông Võ Văn L, bà Lê Thị Hồng N có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 299/15/HĐTD/BDS/0202-4635 ngày 24/11/2015 với Ngân hàng TMCP K – chi nhánh B - Phòng giao dịch H và thế chấp các tài sản sau: Quyền sử dụng đất diện tích 300m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn, thuộc thửa đất số **52**, tờ bản đồ số 14; Quyền sử dụng đất diện tích 2.747,6m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số **60**, tờ bản đồ số 14; Quyền sử dụng đất diện tích 5.273,9m<sup>2</sup> đất trồng lúa, thuộc thửa đất số **1087**, tờ bản đồ số 04; Quyền sử dụng đất diện tích 7.525,3m<sup>2</sup> đất trồng lúa, thuộc thửa đất số **574**, tờ bản đồ số 04; Quyền sử dụng đất diện tích 2.812,1m<sup>2</sup> đất trồng lúa, thuộc thửa đất số **743**, tờ bản đồ số 04. Tất cả các thửa đất nêu trên cùng tọa lạc tại ấp K, xã N, huyện H, tỉnh B và Ủy ban nhân dân huyện H đã giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Võ Văn L vào cùng ngày 18/9/2014.

Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên được chứng thực tại UBND xã N và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H, tỉnh B vào cùng ngày 24/11/2015.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Võ Văn L, bà Lê Thị Hồng N đã vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký. Nay Ngân hàng TMCP K yêu cầu Tòa án nhân dân huyện H xem xét, giải quyết: Buộc vợ chồng ông Võ Văn L, bà Lê Thị Hồng N phải cùng có trách nhiệm thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP K tổng số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 14/02/2020 là **330.176.875** đồng (*cụ thể vốn vay gốc là 250.000.000 đồng, lãi trong hạn là 0 đồng, lãi quá hạn là 80.176.875 đồng*) và tiền lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng từ ngày 15/02/2020 cho đến khi thanh toán dứt nợ.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP G, sau khi bản án có hiệu lực ông L, bà N không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền nợ thì Ngân hàng TMCP K có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mãi các tài sản mà vợ chồng ông L, bà N đã thế chấp để thu hồi nợ. Ngoài ra Ngân hàng TMCP K không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP K xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện: theo đó Ngân hàng không yêu cầu phát mãi đối với phần diện tích nhà mô chiều ngang 06m x chiều dài 09m = 54m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 60, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp K, xã N, huyện H, tỉnh B mà vợ chồng ông L, bà N thế chấp cho Ngân hàng. Đối với các yêu cầu còn lại Ngân hàng vẫn giữ nguyên.

**Đối với đồng bị đơn ông Võ Văn L, bà Lê Thị Hồng N:** Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án có đến nhà ông L, bà N để tổng đạt các văn bản tố tụng cũng như làm việc với ông L, bà N tuy nhiên ông L, bà N không có mặt tại địa phương. Qua xác minh chính quyền địa phương thì được biết ông Võ Văn L và bà Lê Thị Hồng N hiện tại không có mặt tại địa phương nhưng ông, bà vẫn còn đăng ký hộ khẩu thường trú tại ấp K, xã N, huyện H, tỉnh B và trong một năm thì ông L, bà N có về địa phương một vài lần nhưng không biết chính xác khi nào ông L, bà N về. Do đó Tòa án không ghi nhận được ý kiến của vợ chồng ông L, bà N đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K cũng như việc vợ chồng ông L, bà N cầm cố và cho thuê các thửa đất thế chấp với vợ chồng bà Võ Thị T và vợ chồng ông Võ Văn C. Đồng thời Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định để giải quyết vụ án.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn C, bà Mai Thị Y thống nhất trình bày:** Ông Võ Văn C là anh ruột của ông Võ Văn L và bà Mai Thị Y là chị dâu của ông Võ Văn L. Vợ chồng ông C, bà Y có nhận cầm cố thửa đất số 574, tờ bản đồ số 04, diện tích 7.525,3m<sup>2</sup> của vợ chồng ông L, bà N vào ngày 25/8/2017 (âm lịch) với giá 120.000.000 đồng. Thời hạn cố đất là 03 năm (từ ngày 25/8/2017 (âm lịch) đến ngày 25/8/2020 (âm lịch)) thì vợ chồng ông L, bà N được quyền chuộc lại đất. Nếu đến hạn chuộc đất mà vợ chồng ông L, bà N không có tiền chuộc lại thì vợ chồng ông C tiếp tục làm đất này. Khi cố đất hai bên có làm giấy tay tuy nhiên giấy tay cố đất không có xác nhận của chính quyền địa phương mà chỉ có hai bên ký tên với nhau. Giấy tay cố đất chính là “Hợp đồng cố đất” (bƯ lục số 125). Lúc ký giấy tờ cố đất thì chỉ có một mình ông L ký tên còn bà N không có ký tên vì lúc làm giấy tay cố đất thì bà N không có ở địa phương. Tại thời điểm làm giấy cố đất thì vợ chồng ông C đã đưa cho ông L nhận số tiền là 110.000.000 đồng. Khoảng 02 tháng sau ngày làm giấy cố đất, bà N có về địa phương thì vợ chồng ông C có đưa thêm 10.000.000 đồng tiền cố đất cho bà N nhận tại nhà ông Võ Văn H là trưởng ấp N lúc đó. Hiện tại thửa đất này do vợ chồng ông C, bà Y trực tiếp canh tác.

Trường hợp vợ chồng ông L, bà N không trả được nợ cho Ngân hàng TMCP K dẫn đến việc Ngân hàng phát mãi các tài sản mà vợ chồng ông L, bà N đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP K trong đó có thửa đất số 574, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp K, xã N, huyện H mà vợ chồng ông L cố lại cho vợ chồng ông C thì vợ chồng ông C yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C, bà Y với vợ chồng ông L, bà N. Buộc vợ chồng ông L, bà N phải hoàn trả lại cho vợ chồng ông C số tiền cố

đất là 120.000.000 đồng. Ngoài ra vợ chồng ông C không có yêu cầu gì khác.

Tuy nhiên vợ chồng ông C, bà Y không có làm đơn khởi kiện nộp cho Tòa án để yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với vợ chồng ông L, bà N mặc dù đã được Tòa án giải thích yêu cầu làm đơn khởi kiện.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T, ông Lê Văn Q thống nhất trình bày:** Bà Võ Thị T là em ruột của ông Võ Văn L và ông Lê Văn Q là em rể của ông Võ Văn L. Vợ chồng bà T, ông Q có thuê thửa đất số 1087, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.273,9m<sup>2</sup> của vợ chồng ông L, bà N vào năm 2017 với giá 10.000.000 đồng/01 năm. Việc thuê đất không có làm giấy tờ, chỉ thỏa thuận miệng. Tiền thuê đất hàng năm vợ chồng bà T, ông Q đã trả đầy đủ cho vợ chồng ông L, bà N. Tuy nhiên người trực tiếp nhận tiền thuê đất hàng năm là bà Nguyễn Thị M là mẹ ruột của ông Võ Văn L. Lý do vợ chồng bà T thuê đất của vợ chồng ông L, bà N nhưng lại trả tiền thuê cho bà Nguyễn Thị M là bởi vì ông L là con trai út trong gia đình. Vợ chồng ông L ở chung nhà với cha mẹ. Lúc vợ chồng ông L, bà N cho vợ chồng bà T, ông Q thuê đất thì vợ chồng ông L chuẩn bị đi thành phố làm thuê nên vợ chồng ông L có nói với vợ chồng bà T trả tiền thuê đất hàng năm cho bà M để bà M sử dụng sinh hoạt hàng ngày. Vì vợ chồng ông L không có ở nhà để lo cho bà M. Do đó tiền thuê đất hàng năm của vợ chồng ông L, vợ chồng bà T trả cho bà Nguyễn Thị M trực tiếp nhận. Tổng cộng vợ chồng bà T, ông Q đã trả tiền thuê đất 03 năm (từ năm 2017 đến năm 2020) cho bà M nhận với tổng số tiền là 30.000.000 đồng. Vợ chồng bà T, ông Q không yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thuê đất với vợ chồng ông L, bà N, không yêu cầu trả lại tiền thuê đất hàng năm và cũng không có yêu cầu gì khác.

Trường hợp vợ chồng ông L, bà N không trả được nợ cho Ngân hàng TMCP K dẫn đến việc Ngân hàng phát mãi các tài sản mà vợ chồng ông L, bà N đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP K trong đó có thửa đất số 1087, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp K, xã N, huyện H mà vợ chồng ông L cho vợ chồng bà T, ông Q thuê lại thì vợ chồng bà T, ông Q không có ý kiến gì. Vợ chồng bà T, ông Q đồng ý giao trả lại phần đất này để phát mãi vì phần đất này là của vợ chồng ông L, bà N.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị M1, ông Nguyễn Văn U thống nhất trình bày:** Bà Võ Thị M1 là chị ruột của ông Võ Văn L và ông Nguyễn Văn U là anh rể của ông Võ Văn L. Trước đây vào khoảng năm 1996 ông Võ Văn T là cha của bà M1 và ông L có cho vợ chồng bà M1, ông U 02 công đất tầm cây (*hiện nay là thửa đất số 743, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp K, xã N, huyện H*), việc ông T cho lại vợ chồng bà M1, ông U 02 công đất tầm cây không có làm giấy tờ, chỉ nói miệng nhưng các anh em trong gia đình đều biết (01 công tầm cây = 1.296m<sup>2</sup>). Thời điểm ông T cho vợ chồng bà M1 02 công đất tầm cây thì vợ chồng bà M1 không biết thửa đất này ông Võ Văn T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa. Sau đó đến khoảng năm 1998 thì vợ chồng bà M1, ông U chuyển nhượng cho ông Trần Quốc K tổng cộng 04 công đất tầm cây (*gồm có 02 công đất tầm cây của vợ chồng bà M1, ông U và 02 công đất tầm cây của ông T cho vợ chồng bà M1, ông U nêu trên*) với tổng số vàng là 31 chỉ vàng 24K (*mỗi công tầm cây có giá chuyển nhượng là 7,75 chỉ vàng 24K*). Việc chuyển nhượng đất cho ông Trần Quốc K hai bên có làm giấy tay. Giấy tay chuyển nhượng đất chính là “Tờ chuyển nhượng đất ruộng” đề ngày 15/01/1998 (bút lục số 96).

Vợ chồng bà M1, ông U không đồng ý việc Ngân hàng TMCP K yêu cầu được phát mãi thửa đất số 743, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp K, xã N, huyện H mà vợ chồng ông L, bà N đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP K vì thửa đất này vợ chồng bà M1, ông U đã được ông Võ Văn T (cha của của ông L và bà M1) cho lại trước khi ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vợ chồng bà M1 cũng đã chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng ông Trần Quốc K sử dụng ổn định trên 20 năm nay.

Vợ chồng bà M1, ông U không đồng ý việc Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà M1, ông U với vợ chồng ông G đối với thửa đất số 743, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp K, xã N, huyện H và buộc vợ chồng bà M1 bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông G bị hủy. Và vợ chồng bà cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì trong vụ án này.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc G, bà Ca Thị S thống nhất trình bày:** Trước đây vào khoảng năm 1998 vợ chồng ông G, bà S có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Võ Thị M1, ông Nguyễn Văn U phần đất 04 công tằm cây (trong đó có 02 công đất của vợ chồng ông U, bà M1 và 02 công đất vợ chồng ông U, bà M1 được ông Võ Văn T cho lại) với tổng số vàng là 31 chỉ vàng 24K (mỗi công tằm cây có giá chuyển nhượng là 7,75 chỉ vàng 24K). Hai công đất vợ chồng ông U, bà M1 được ông Võ Văn T cho lại hiện nay là thửa đất số 743, tờ bản đồ số 04 do ông Võ Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP K. Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông G với vợ chồng bà M1 có làm giấy tay. Giấy tay chuyển nhượng đất chính là “Tờ chuyển nhượng đất ruộng” đề ngày 15/01/1998 (bút lục số 96). Vợ chồng ông G, bà S đã giao đủ số vàng 31 chỉ vàng 24K cho vợ chồng ông U, bà M1 nhận. Thời điểm vợ chồng ông U, bà M1 chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông G thì vợ chồng ông G không biết đối với 02 công đất tằm cây ông U, bà M1 được ông T cho lại thì vợ chồng bà M1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa. Hiện tại vợ chồng ông G vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 04 công đất tằm cây mà vợ chồng ông U, bà M1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông G vào năm 1998 vì vào năm 2015 vợ chồng ông G có đi đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân xã N, huyện H có thông báo cho vợ chồng ông G biết phần đất 04 công tằm cây mà vợ chồng ông G nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà M1, ông U nêu trên, bên phía gia đình ông Võ Văn T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi, còn cụ thể cấp cho ai thì vợ chồng ông G không biết. Hiện tại thì phần đất này vẫn do vợ chồng ông G trực tiếp quản lý sử dụng.

Vợ chồng ông G, bà S không đồng ý việc Ngân hàng TMCP K yêu cầu được phát mãi thửa đất số 743, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp K, xã N, huyện H mà vợ chồng ông L, bà N đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP K vì thửa đất này vợ chồng ông G đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà M1, ông U và sử dụng ổn định trên 20 năm nay.

Đồng thời, vợ chồng ông G, bà S cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng bà M1, ông U. Trường hợp Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà M1, ông U với vợ chồng ông G đối với thửa đất số 743, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp K, xã N, huyện H thì vợ chồng ông G yêu cầu vợ chồng ông U, bà M1 phải trả lại số vàng đã nhận từ việc chuyển nhượng đất và bồi thường giá trị đất chênh lệch theo giá thị trường

hiện nay. Ngoài ra vợ chồng ông G không có yêu cầu gì khác.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M trình bày:** Bà M là mẹ ruột của ông Võ Văn L và là mẹ chồng của bà Lê Thị Hồng N. Hiện tại bà M đang quản lý và sử dụng thửa đất số 52 và thửa đất số 60, cùng tờ bản đồ 14 tọa lạc tại ấp K, xã N, huyện H cũng như các tài sản có trên đất vì nguồn gốc đất này trước đây là của vợ chồng bà (chồng bà là ông Võ Văn T – ông T đã chết năm 2013). Ông Võ Văn L là con trai út sống chung với vợ chồng bà M nên vợ chồng bà đã cho lại các tài sản này cho ông Võ Văn L. Ông L, bà N đã bỏ đi thành phố nhiều năm nay nên đất và các tài sản có trên 02 thửa đất này do bà M quản lý sử dụng.

Đối với thửa đất 1087, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.273,9m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa mà vợ chồng ông L, bà N thế chấp cho Ngân hàng TMCP K thì vào khoảng năm 2017 vợ chồng ông L, bà N đã cho vợ chồng bà Võ Thị T, ông Lê Văn Q thuê lại canh tác với giá 10.000.000 đồng/01 năm. Tiền thuê đất hàng năm vợ chồng bà T, ông Q trả cho vợ chồng ông L do bà M nhận. Từ năm 2017 đến năm 2020 thì vợ chồng bà T đã đưa cho bà M tiền thuê đất là 30.000.000 đồng (tiền thuê 03 năm) do vợ chồng ông L không có ở chung với bà để chăm sóc cho bà.

Đối với thửa đất 574, tờ bản đồ số 04, diện tích 7.525,3m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa mà vợ chồng ông L, bà N thế chấp cho Ngân hàng TMCP K thì cũng trong năm 2017 vợ chồng ông L, bà N đã cố lại cho vợ chồng ông Võ Văn C, bà Mai Thị Y với giá 120.000.000 đồng. Còn giao dịch cụ thể như thế nào thì bà M không rõ.

Đối với thửa đất 743, tờ bản đồ số 04, diện tích 2.812,1m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa mà vợ chồng ông L, bà N thế chấp cho Ngân hàng TMCP K thì trước đây vợ chồng bà M đã cho lại thửa đất này cho vợ chồng bà Võ Thị M1, ông Nguyễn Văn U (cho trên 20 năm). Tuy nhiên việc cho đất chỉ nói miệng chứ không có làm giấy tờ. Đến khi chồng bà là ông Võ Văn T chết thì bà và các con trong gia đình có họp bàn và thống nhất tặng cho ông Võ Văn L nhiều thửa đất trong đó có thửa đất 743, tờ bản đồ số 04, diện tích 2.812,1m<sup>2</sup> mà trước đó vợ chồng bà đã cho vợ chồng ông U, bà M1 nên hiện nay thửa đất này do ông Võ Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà M có yêu cầu ngân hàng khi phát mãi các thửa đất mà vợ chồng ông L, bà N đã thế chấp cho Ngân hàng thì không phát mãi phần nhà và đất mà bà M đang ở vì bà không còn chỗ nào để ở. Ngoài ra bà M không có yêu cầu gì khác.

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

- *Về thủ tục tố tụng:* Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến phiên tòa xét xử hôm nay các đương sự, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng đồng bị đơn ông Võ Văn L, bà Lê Thị Hồng N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn C chưa chấp hành đúng quy định tại điều 70, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K về việc yêu cầu được phát mãi phần diện tích 54m<sup>2</sup> (ngang 06m x dài 09m) là phần diện tích nhà mồ thuộc thửa đất số 60, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp K, xã N, huyện H, tỉnh B.

2. Chấp nhận yêu cầu K kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Kiên Long. Buộc vợ chồng ông Võ Văn L, bà Lê Thị Hồng N có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng TMCP K tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 05/2/2021) là 371.008.750 đồng (*trong đó: Vốn vay gốc là 250.000.000 đồng, lãi trong hạn là 0 đồng, lãi quá hạn là 121.008.750 đồng*) và tiền lãi phát sinh theo thoả thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán dứt nợ.

3. Vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L, bà N với vợ chồng ông C, bà Y.

Buộc vợ chồng ông L, bà N có trách nhiệm liên đới trả cho vợ chồng ông C, bà Y số tiền là 120.000.000 đồng.

Buộc vợ chồng ông C, bà Y có trách nhiệm liên đới giao trả diện tích đất 7.525,3m<sup>2</sup> loại đất trồng lúa, thuộc thửa đất số 574, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp K, xã N, huyện H, tỉnh B cho ông Võ Văn L, bà Lê Thị Hồng N.

4. Vô hiệu hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà T, ông Q với vợ chồng ông L, bà N.

Buộc vợ chồng ông Q, bà T có trách nhiệm liên đới giao trả diện tích đất 5.273,9m<sup>2</sup> loại đất trồng lúa, thuộc thửa đất số 1087, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp K, xã N, huyện H, tỉnh B cho ông Võ Văn L, bà Lê Thị Hồng N.

5. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà M1, ông U với vợ chồng ông G, bà S đối với thửa đất số 743, tờ bản đồ 04, diện tích 2.812,1m<sup>2</sup> loại đất trồng lúa tọa lạc tại ấp K, xã N, huyện H, tỉnh B.

Buộc vợ chồng bà M1, ông U có trách nhiệm liên đới giao trả lại cho vợ chồng ông G, bà S số vàng là 16,8 chỉ vàng 24K và số tiền là 30.542.000 đồng.

Buộc vợ chồng ông G, bà S và vợ chồng bà M1, ông U có trách nhiệm liên đới giao trả lại diện tích đất 2.812,1m<sup>2</sup> loại đất trồng lúa, thuộc thửa đất số 743, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp K, xã N, huyện H, tỉnh B cho ông Võ Văn L, bà Lê Thị Hồng N.

Trường hợp vợ chồng ông L, bà N không trả được nợ cho Ngân hàng TMCP K thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi các tài sản mà vợ chồng ông L, bà N đã thế chấp cho Ngân hàng để thu hồi nợ. Ngoài ra các đương sự còn phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

*Về thủ tục tố tụng:*

[1] Nguyên đơn Ngân hàng TMCP K khởi kiện yêu cầu đồng bị đơn ông Võ Văn L, bà Lê Thị Hồng N phải trả nợ vay cho Ngân hàng. Đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng đồng thời đồng bị đơn có nơi cư trú tại ấp K, xã N, huyện H, tỉnh B nên căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện H.

[2] Về sự có mặt của đương sự: Đồng bị đơn ông Võ Văn L, bà Lê Thị Hồng N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; các đương sự còn lại trong vụ án có đơn xin xét xử vắng mặt vì vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông Võ Văn L, bà Lê Thị Hồng N, ông Võ Văn C và các đương sự có đơn xin vắng mặt căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự là phù hợp.

*Về nội dung vụ án:*

[3] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, theo đó Ngân hàng TMCP K không yêu cầu phát mãi phần diện tích có nhà mồ là 54m<sup>2</sup> (ngang 06m x dài 09m) thuộc thửa đất số 60, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp K, xã N, huyện H, tỉnh B mà vợ chồng ông L, bà N thế chấp cho Ngân hàng. Đối với các yêu cầu còn lại Ngân hàng vẫn giữ nguyên. Xét thấy việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên của Ngân hàng TMCP K là tự nguyện, phù hợp với các quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội do đó căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 và Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K.

[4] Xét yêu cầu của Ngân hàng TMCP K yêu cầu ông Võ Văn L, bà Lê Thị Hồng N cùng có trách nhiệm trả nợ vay cho Ngân hàng, Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở để xác định giữa ông Võ Văn L, bà Lê Thị Hồng N với Ngân hàng TMCP K – chi nhánh B - Phòng giao dịch H có ký kết hợp đồng tín dụng số 475/16/HĐTD/0202-4635 ngày 15/11/2016 để vay số tiền 250.000.000 đồng. Ngày giải ngân tiền vay là ngày 16/11/2016. Mục đích vay là bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp, chăn nuôi heo. Thời hạn vay 12 tháng, hạn cuối phải trả nợ là ngày 16/11/2017. Lãi suất trong hạn là 10,98%/năm (tương đương 0.915%/tháng), lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Hình thức thanh toán: trả lãi 03 tháng 01 lần, gốc trả cuối kỳ.

Khi ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP K thì ông ông L, bà N có ghi rõ địa chỉ của ông, bà tại ấp K, xã N, huyện H, tỉnh B nhưng đến hạn thanh toán nợ ông bà đã rời khỏi địa phương không thông báo cho Ngân hàng biết, chính quyền địa phương cũng không rõ ông L, bà N đi đâu. Từ đó cho thấy ông L, bà N cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng TMCP K. Do đó việc Ngân hàng TMCP khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Võ Văn L, bà Lê Thị Hồng N cùng có trách nhiệm trả nợ vay cho Ngân hàng là có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Ngân hàng TMCP K có cung cấp cho Hội đồng xét xử bảng kê tính lãi và vốn vay của vợ chồng ông L, bà N tính đến ngày 05/02/2021 là 371.008.750 đồng (trong đó: Vốn vay gốc là 250.000.000 đồng, lãi trong hạn là 0 đồng, lãi quá hạn là 121.008.750 đồng). Do đó cần buộc vợ chồng ông Võ Văn L, bà Lê Thị Hồng N có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng TMCP K tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 05/02/2021) là 371.008.750 đồng.

[5] Xét yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp của Ngân hàng TMCP K đối với khoản vay của ông Võ Văn L, bà Lê Thị Hồng N. Hội đồng xét xử xét thấy: Để bảo đảm



cho khoản nợ vay, vợ chồng ông L, bà N có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 299/15/HĐTD/BDS/0202-4635 ngày 24/11/2015 với Ngân hàng TMCP K – chi nhánh B - Phòng giao dịch H và thế chấp 05 quyền sử dụng đất cụ thể như sau: Quyền sử dụng đất diện tích 300m<sup>2</sup>, đất ở tại nông thôn, thuộc thửa đất số **52**, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp K, xã N, huyện H, tỉnh B; Quyền sử dụng đất diện tích 2.747,6m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số **60**, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp K, xã N, huyện H, tỉnh B; Quyền sử dụng đất diện tích 5.273,9m<sup>2</sup> đất trồng lúa, thuộc thửa đất số **1087**, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp K, xã N, huyện H, tỉnh B; Quyền sử dụng đất diện tích 7.525,3m<sup>2</sup> đất trồng lúa, thuộc thửa đất số **574**, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp K, xã N, huyện H, tỉnh B; Quyền sử dụng đất diện tích 2.812,1m<sup>2</sup> đất trồng lúa, thuộc thửa đất số **743**, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp K, xã N, huyện H, tỉnh B. Các thửa đất nêu trên ông Võ Văn L đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào cùng ngày 18/9/2014.

[5.1] Về hình thức hợp đồng thế chấp: Hợp đồng này đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã N và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H, tỉnh B theo đúng theo quy định pháp luật.

[5.2] Về tài sản thế chấp: Qua xem xét thẩm định tại chỗ các thửa đất thế chấp và qua làm việc với các đương sự trong vụ án, thấy rằng:

[5.2.1] Thửa đất số **52** và thửa đất số **60** vợ chồng ông Võ Văn L, bà Lê Thị Hồng N không có cầm cố, cho thuê hay chuyển nhượng cho ai. Tại thời điểm khảo sát trên 02 thửa đất này có các tài sản sau đây: 01 căn nhà chính ngang 11,5m x dài 11,6m = 133,4m<sup>2</sup> kết cấu móng đóng cừ tràm, khung sườn bê tông cốt thép, nền gạch bông, vách xây gạch 10 có tô, mái tol xi măng, đỡ mái thép; 01 đồng hồ điện; 01 cây nước ống nhựa phi 49; 01 nhà vệ sinh có hầm tự hoại nằm ngoài nhà chính; 01 sân xi măng ngang 9,8m x dài 11,2m = 109,76m<sup>2</sup>; 01 lối đi xi măng ngang 0,7m x dài 37m = 25,9m<sup>2</sup>; 01 bàn thờ ông thiên bằng bê tông cốt thép cao 1,5m; 01 mái che ngang 05m x dài 13m = 65m<sup>2</sup> kết cấu khung sườn cột gỗ địa phương, nền láng xi măng; 01 chuồng heo ngang 05m x dài 10m = 50m<sup>2</sup> kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, mái tol kẽm, xây gạch 10 có tô cao 0,8m; 01 trại xuồng ngang 9,5m x dài 04m = 38m<sup>2</sup> kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, đỡ mái gỗ địa phương, mái thiết; 01 nhà mồ ngang 06m x dài 09m = 54m<sup>2</sup> kết cấu móng đóng cừ tràm, khung sườn bê tông cốt thép, mái tol kẽm, đỡ mái thép, nền gạch bông, trong nhà mồ có 04 ngôi mộ có dán gạch men; 03 bụi thanh long; 06 cây mai; 06 cây vú sữa; 02 cây măng cầu; 01 cây mù u; 07 cây xoài; 29 cây ổi; 35 cây dừa; 01 cây khế; 01 cây tràm bông vàng; 03 cây chanh; 02 cây bưởi; 01 bụi bông trang; 01 bụi bông giấy; 02 cây gừa; 130 cây chuối. Ngoài ra không còn tài sản gì khác trên đất. Các tài sản này do vợ chồng ông L, bà N và bà M xây dựng và trồng. Hiện tại các tài sản có trên đất do bà Nguyễn Thị M là mẹ của ông L quản lý sử dụng.

[5.2.2] Đối với thửa đất số **1087**, qua làm việc với vợ chồng bà Võ Thị T, ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị M (là mẹ của ông L) có cơ sở xác định thửa đất số 1087 vợ chồng ông Võ Văn L, bà Lê Thị Hồng N đã cho vợ chồng bà Võ Thị T, ông Lê Văn Q thuê lại từ năm 2017 đến nay với giá 10.000.000 đồng/01năm nhưng các bên không có làm giấy tờ. Trong 03 năm thuê đất từ năm 2017 đến năm 2020 vợ chồng bà T đã trả cho vợ chồng ông L, bà N số tiền là 30.000.000 đồng và số tiền này do bà Nguyễn Thị M

trực tiếp nhận. Hội đồng xét xử xét thấy: Về phía vợ chồng ông L, bà N Tòa án không ghi nhận được ý kiến, về phía vợ chồng bà T, ông Q thì không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng cho thuê đất. Tuy nhiên, phần đất cho thuê này vợ chồng ông L, bà N đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP K do đó khi xem xét hợp đồng thế chấp giữa vợ chồng ông L, bà N với ngân hàng TMCP K Tòa án cần phải xem xét giải quyết đối với hợp đồng thuê đất này. Xét thấy, vợ chồng ông L cho vợ chồng bà T thuê lại thửa đất số 1087 sau khi ký kết hợp đồng thế chấp với Ngân hàng TMCP K và việc cho thuê đất này chưa được sự đồng ý của Ngân hàng mặc dù trong điều khoản của hợp đồng thế chấp có ghi rõ việc cho thuê, cho mượn, sử dụng tài sản thế chấp phải được sự chấp thuận bằng văn bản của Ngân hàng. Mặc khác, theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng về quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản nhưng khi giao dịch thuê đất với nhau vợ chồng ông L và vợ chồng bà T chỉ thỏa thuận miệng không lập thành văn bản, đồng thời tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định việc cho thuê quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính. Do vợ chồng ông L và vợ chồng bà T thực hiện hợp đồng cho thuê đất với nhau chưa được sự đồng ý của bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP K và cũng chưa tuân thủ các quy định về hình thức của hợp đồng thuê đất nên hợp đồng thuê đất này bị vô hiệu kể từ thời điểm xác lập. 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. Vợ chồng ông L, bà N đã giao phần đất cho thuê qua đo đạc thực tế là 5.273,9m<sup>2</sup> (có tứ cạnh như sau: Hướng Đông giáp thửa đất số 574 tờ bản đồ số 04 có cạnh dài 30,73m; Hướng Tây giáp kênh Hai Nhãn có cạnh dài 30,21m; Hướng Nam giáp đất ông Võ Văn Lập có cạnh dài 172,37m. Hướng Bắc giáp đất ông Trần Văn Bé có cạnh dài 154,48m + 20,31m) cho vợ chồng bà T, ông Q canh tác, sử dụng. Hiện trạng trên phần đất này tại thời điểm khảo sát ngày 31/7/2020 là đất trồng lúa nhưng đã thu hoạch xong (đất trống). Do đó cần buộc vợ chồng bà T, ông Q có trách nhiệm liên đới giao trả toàn bộ diện tích đất đã thuê cho vợ chồng ông L, bà N. Bà T, ông Q không phải có nghĩa vụ trả tiền thuê đất cho vợ chồng ông L, bà N. Mặc dù vợ chồng bà T, ông Q đã trả tiền thuê đất hàng năm cho vợ chồng ông L thông qua bà Nguyễn Thị M là mẹ của ông L nhận nhưng vợ chồng bà T, ông Q không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số tiền này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5.2.3] Đối với thửa đất số **574**, qua làm việc với vợ chồng ông Võ Văn C, bà Mai Thị Y và bà Nguyễn Thị M có cơ sở xác định thửa đất này vợ chồng ông L, bà N đã cố lại cho vợ chồng ông C, bà Y vào năm 2017 với giá 120.000.000 đồng. Mặc dù Tòa án không ghi nhận được ý kiến của vợ chồng ông L, bà N và vợ chồng ông C, bà Y không làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng cố đất nhưng do phần đất cầm cố giữa hai bên đang được ông L, bà N thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP K do đó khi xem xét hợp đồng thế chấp Tòa án cần phải xem xét giải quyết đối với hợp đồng cố đất này.

Quá trình giải quyết vụ án, phía vợ chồng ông C, bà Y có cung cấp giấy cố đất với vợ chồng ông L, bà N là “**Hợp đồng cố đất**” (bút lục số 125) cho Tòa án. Qua xem xét “**Hợp đồng cố đất**” mà vợ chồng ông C, bà Y cung cấp cho Tòa án thì thấy rằng nội dung hợp đồng cố đất thể hiện vợ chồng ông L, bà N cố lại phần đất 06 công tằm cây

cho vợ chồng ông C, bà Y với tổng số tiền là 120.000.000 đồng (mỗi công tằm cây có với giá là 20.000.000 đồng), thời hạn cổ đất là 03 năm từ ngày 25/8/2017 âm lịch đến ngày 25/8/2020 âm lịch. Ngoài ra vợ chồng ông C, bà Y cũng xác định việc đưa tiền cổ đất cho vợ chồng ông L, bà N được thực hiện làm 02 lần. Lần thứ nhất vợ chồng ông C đưa cho ông L số tiền là 110.000.000 đồng khi ký “*Hợp đồng cổ đất*”. Lần thứ 02 sau lần thứ nhất khoảng 02 tháng vợ chồng ông C có đưa cho bà N số tiền cổ đất là 10.000.000 đồng tại nhà ông Võ Văn H là trưởng ấp K tại thời điểm cổ đất. Qua xác minh đối với ông Võ Văn H tại biên bản xác minh ngày 22/10/2020 (Bút lục số 201 – 203) thì ông H cũng xác định có sự việc vợ chồng ông C, bà Y đưa số tiền cổ đất là 10.000.000 đồng cho bà N tại nhà ông H và ông H trực tiếp chứng kiến.

Hội đồng xét xử xét thấy, thời điểm các bên ký kết hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất thì thửa đất số 574 đang được vợ chồng ông L, bà N thế chấp cho Ngân hàng TMCP K để bảo đảm nợ vay, việc các bên cổ đất cho nhau chưa được sự đồng ý của Ngân hàng, hơn nữa đối tượng mà các bên cầm cố là đất đai, đây 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 quy định. Mặt khác, một trong các điều kiện để giao dịch dân sự có hiệu lực được quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự 2015 đó là khi các bên chủ thể giao kết hợp đồng mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Từ những vi phạm nêu trên nên hợp đồng cổ đất giữa vợ chồng ông Võ Văn L, bà Lê Thị Hồng N với vợ chồng ông Võ Văn C, bà Mai Thị Y vô hiệu kể từ thời điểm xác lập. 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. Vợ chồng ông L, bà N đã giao phần đất cầm cố (thửa đất số 574) qua đo đạc thực tế là 7.525,3m<sup>2</sup> (*có tứ cạnh như sau: Hướng Đông giáp đất ông Trần Văn Bé có cạnh dài 30,81m + giáp đất ông Trần Văn Triệu có cạnh dài 31,59m; Hướng Tây giáp đất ông Võ Văn Lập có cạnh dài 30,83m + giáp thửa đất số 1087, tờ bản đồ số 04 có cạnh dài 30,73m; Hướng Nam giáp đất ông Trần Văn Nhỏ có cạnh dài 58,57m + 62,58m; Hướng Bắc giáp đất ông Trần Văn Bé có cạnh dài 121,87m*) cho vợ chồng ông C, bà Y canh tác, sử dụng. Hiện trạng trên phần đất này tại thời điểm khảo sát ngày 31/7/2020 là đất trồng lúa nhưng đã thu hoạch xong (đất trống). Do đó cần buộc vợ chồng ông C, bà Y có trách nhiệm liên đới giao trả toàn bộ diện tích đất nhận cầm cố cho vợ chồng ông L, bà N. Đồng thời vợ chồng ông Võ Văn L, bà Lê Thị Hồng N phải có trách nhiệm liên đới giao trả lại cho vợ chồng ông C, bà Y tổng số tiền đã nhận từ việc cổ đất là 120.000.000 đồng.

[5.2.4] Đối với thửa đất số **743**, qua đo đạc thực tế có diện tích là 2.812,1m<sup>2</sup> (*có tứ cạnh như sau: Hướng Đông giáp đất ông Trần Quốc K có cạnh dài 41,21m; Hướng Tây giáp kênh thủy lợi có cạnh dài 42,67m + 0,26m; Hướng Nam giáp đất ông Hà Văn Thừa có cạnh dài 68,23m; Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Việt Trung có cạnh dài 65,56m*) hiện tại thửa đất này do vợ chồng ông Trần Quốc G, bà Ca Thị S đang canh tác. Hiện trạng trên phần đất này tại thời điểm khảo sát ngày 31/7/2020 là đất trồng lúa nhưng đã

thu hoạch xong (đất trồng). Như đã phân tích đối với hợp đồng thuê đất và hợp đồng cổ đất giữa vợ chồng ông L với vợ chồng bà T và vợ chồng ông C, mặc dù các đương sự trong giao dịch chuyển nhượng đất này là vợ chồng bà M1 và vợ chồng ông G không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng đất, tuy nhiên phần đất chuyển nhượng này hiện tại do ông Võ Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP K do đó khi xem xét hợp đồng thế chấp, Tòa án cần phải giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng đất này mặc dù các bên trong giao dịch chuyển nhượng không ai có yêu cầu.

Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù các đương sự là bà Nguyễn Thị M, vợ chồng bà Võ Thị M1 và vợ chồng ông Trần Quốc G thống nhất xác định thửa đất số 743 trước đây đã được vợ chồng ông T, bà M tặng cho lại vợ chồng bà M1 vào năm 1996, đến năm 1998 thì vợ chồng bà M1 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông G. Tuy nhiên việc tặng cho đất này chỉ nói miệng và không có làm giấy tờ. Xét thấy, việc tặng cho đất giữa vợ chồng ông T với vợ chồng bà M1 được thực hiện vào năm 1996, thời điểm mà Luật đất đai năm 1993 và Bộ luật dân sự 1995 đang có hiệu lực pháp luật, mặc dù Luật đất đai năm 1993 và Bộ Luật dân sự 1995 không có quy định cụ thể về việc tặng cho quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, phải được công chứng hoặc chứng thực, tuy nhiên đối với các giao dịch khác liên quan đến đất đai như chuyển nhượng, chuyển đổi, cho thuê, thế chấp quyền sử dụng đất thì Luật đất đai năm 1993 và Bộ Luật dân sự 1995 quy định phải được lập thành văn bản và thực hiện tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, cụ thể là thực hiện tại ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền (*các quy định này được thể hiện tại Điều 691 Bộ luật dân sự 1995 và Điều 31 Luật đất đai năm 1993*), do đó đối với việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T với vợ chồng bà M1 cũng cần thực hiện theo các quy định này để được pháp luật công nhận việc tặng cho, tuy nhiên các bên đã không thực hiện theo các quy định này. Mặc khác, qua thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Võ Văn L và văn bản trả lời số 318/UBND ngày 02/02/2021 của Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh B thì thấy rằng thửa đất số 743, tờ bản đồ số 04 (theo hệ thống bản đồ 2009) trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn L thì thửa đất này là thửa đất số 523, thuộc tờ bản đồ 16 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn T (là cha của ông L) vào ngày 02/01/1996 (theo hệ thống bản đồ năm 1993). Đến ngày 28/4/2014 (sau khi ông Võ Văn T chết) thì bà Nguyễn Thị M cùng những người con khác của vợ chồng là ông Võ Văn A, bà Võ Thị P, ông Võ Văn C, bà Võ Thị M, ông Võ Văn R, bà Võ Thị D, bà Võ Thị T, ông Võ Văn L đã cùng nhau lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản của ông Võ Văn T để lại trong đó có thửa đất số 523, tờ bản đồ số 16 do ông Võ Văn T đứng tên quyền sử dụng đất (*nay là thửa đất số 743, tờ bản đồ số 04*) cho ông Võ Văn L được hưởng thừa kế, văn bản thỏa thuận phân chia di sản này được chứng thực tại Phòng tư pháp huyện H vào cùng ngày. Sau đó thì ông L đã thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đối với nhà nước và đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 293647 vào ngày 18/9/2014. Do đó có cơ sở để xác định trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn L tại thửa đất số 743, tờ bản đồ số 04 là đúng quy định của pháp luật.

Xét hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà M1, ông U với vợ chồng ông

G, bà S. Hội đồng xét xử thấy rằng: Mặc dù việc chuyển nhượng đất giữa các bên có làm giấy tay là “**Tờ chuyển nhượng đất ruộng**” đề ngày 15/01/1998 (bút lục số 96). Tuy nhiên phần đất 02 công tằm cây mà vợ chồng bà M1 được vợ chồng ông T, bà M cho vào năm 1996 (*hiện nay là thửa đất số 743*) từ trước đến nay chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà M1, ông U nhưng vợ chồng bà M1, ông U lại thực hiện giao dịch chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng ông G là vi phạm quy định về điều kiện chuyển quyền sử dụng đất, đồng thời hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà M1 với vợ chồng ông G chỉ có hai bên ký tên chuyển nhượng với nhau, không làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền do đó cũng đã vi phạm về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại các Điều 691, 693, 707 Bộ luật dân sự 1995 và Điều 31, Điều 75 Luật đất đai năm 1993. Do đó hợp đồng chuyển nhượng này bị vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập. 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. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Xét thấy, việc tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà M1 với vợ chồng ông G vô hiệu đã có thiệt hại xảy ra là phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng và thời điểm hiện nay.

Xét lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, Hội đồng xét xử thấy rằng: Phía vợ chồng bà M1, ông U chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông G nhưng lại chuyển nhượng cho vợ chồng ông G là sai quy định. Phía vợ chồng ông G khi nhận chuyển nhượng đất thì không tìm hiểu rõ phần đất nhận chuyển nhượng đã có cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai hay chưa. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng đất thì hai bên giao dịch cũng không tuân thủ các quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Từ những lý do trên, cả vợ chồng bà M1 và vợ chồng ông G **đều cùng có lỗi** trong việc làm cho giao dịch chuyển nhượng đất bị vô hiệu, nên **mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại** do giao dịch bị tuyên bố vô hiệu.

Tại biên bản định giá ngày 01/10/2020 thì phần đất mà vợ chồng bà M1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông G có giá thị trường là 54.012 đồng/m<sup>2</sup>. Qua đo đạc thực tế phần đất mà vợ chồng bà M1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông G là 2.812,1m<sup>2</sup> sẽ có giá là: 54.012 đồng/m<sup>2</sup> x 2.812,1m<sup>2</sup> = 151.887.145 đồng.

Tổng số vàng chuyển nhượng đất vào năm 1998 là 31 chỉ vàng 24K/04 công tằm cây, tương đương 01 công tằm cây (1.296m<sup>2</sup>) có giá chuyển nhượng là 7,75 chỉ vàng 24K. Như vậy diện tích đất chuyển nhượng qua đo đạc thực tế là 2.812,1m<sup>2</sup> quy đổi ra số vàng chuyển nhượng cho diện tích 2.812,1m<sup>2</sup> là: 16,8 chỉ vàng 24K.

Giá vàng tại thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 05/2/2021) là 5.405.000 đồng/01 chỉ vàng 24K. Tương đương 16,8 chỉ vàng 24K x 5.405.000 đồng = 90.804.000 đồng.

Như vậy, phần thiệt hại do giao dịch dân sự bị vô hiệu gây ra là 151.887.145 đồng – 90.804.000 đồng = 61.083.145 đồng. Do vợ chồng bà M1 và vợ chồng ông G mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại do hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên phải chịu thiệt hại là: 61.083.145 đồng : 2 = 30.541.572 đồng, lấy tròn là 30.542.000 đồng.

Phần đất chuyển nhượng qua đo đạc thực tế có diện tích là 2.812,1m<sup>2</sup> hiện tại do vợ chồng ông Trần Quốc G, bà Ca Thị S đang canh tác do đó cần buộc vợ chồng ông Trần Quốc G, bà Ca Thị S và vợ chồng bà Võ Thị M1, ông Nguyễn Văn U cùng có trách nhiệm liên đới giao trả lại toàn bộ diện tích đất này cho vợ chồng ông Võ Văn L, bà Lê Thị Hồng N.

Đồng thời vợ chồng bà Võ Thị M1, ông Nguyễn Văn U phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho vợ chồng Trần Quốc G, bà Ca Thị S số vàng đã nhận từ việc chuyển nhượng diện tích 2.812,1m<sup>2</sup> (thửa 743) là 16,8 chỉ vàng 24K và số tiền bồi thường thiệt hại do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là 30.542.000 đồng.

[6] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy việc Ngân hàng TMCP K yêu cầu được phát mãi đối với các thửa đất mà vợ chồng ông Võ Văn L, bà Lê Thị Hồng N đã thế chấp tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 299/15/HĐTD/BĐS/0202-4635 ngày 24/11/2015 trong trường hợp vợ chồng ông L, bà N không thanh toán nợ đầy đủ cho Ngân hàng là có cơ sở chấp nhận.

[7] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

[8] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp, định giá tài sản, trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.640.000 đồng ông Võ Văn L, bà Lê Thị Hồng N phải chịu toàn bộ.

[9] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ông Võ Văn L, bà Lê Thị Hồng N phải liên đới nộp án phí số tiền là 18.550.000 đồng (371.008.750 đồng x 5%).

- Các đương sự còn lại trong vụ án không phải chịu án phí.

***Vì các lẽ nêu trên:***

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ các Điều 117, 122, 131, 502, 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 691, 692, 693, 707 Bộ luật dân sự 1995;

- Căn cứ các Điều 31, 75 Luật đất đai năm 1993;

- Căn cứ khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

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

- Căn cứ Nghị quyết số 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 lỗi, lỗi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

***Tuyên xử:***

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K về việc yêu cầu được phát mãi phần diện tích 54m<sup>2</sup> (ngang 06m x dài 09m) là phần diện tích nhà mồ thuộc thửa đất số 60, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp K, xã N, huyện H, tỉnh B.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K.

Buộc ông Võ Văn L, bà Lê Thị Hồng N có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng TMCP K tổng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 05/02/2021) là 371.008.750 đồng (*trong đó: Vốn vay gốc là 250.000.000 đồng, lãi trong hạn là 0 đồng, lãi quá hạn là 121.008.750 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 thuê quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Võ Thị T, ông Lê Văn Q với vợ chồng ông Võ Văn L, bà Lê Thị Hồng N.

Buộc vợ chồng bà Võ Thị T, ông Lê Văn Q có nghĩa vụ liên đới giao trả lại phần đất qua đo đạc thực tế là **5.273,9m<sup>2</sup>** thuộc thửa đất số **1087**, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp K, xã N, huyện H, tỉnh B cho vợ chồng ông Võ Văn L, bà Lê Thị Hồng N. Phần đất có tứ cạnh như sau:

*-Hướng Đông giáp thửa đất số 574 tờ bản đồ số 04 có cạnh dài 30,73m;*

*-Hướng Tây giáp kênh Hai Nhãn có cạnh dài 30,21m;*

*-Hướng Nam giáp đất ông Võ Văn Lập có cạnh dài 172,37m;*

*-Hướng Bắc giáp đất ông Trần Văn Bé có cạnh dài 154,48m + 20,31m.*

*(Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 293645 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 18/9/2014 cho ông Võ Văn L).*

4. Vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất (Vô hiệu “**Hợp đồng cố đất**”) giữa vợ chồng ông Võ Văn C, bà Mai Thị Y với vợ chồng ông Võ Văn L, bà Lê Thị Hồng N.

Buộc vợ chồng ông Võ Văn C, bà Mai Thị Y có nghĩa vụ liên đới giao trả lại phần đất qua đo đạc thực tế là **7.525,3m<sup>2</sup>** thuộc thửa đất số **574**, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp K, xã N, huyện H, tỉnh B cho vợ chồng ông Võ Văn L, bà Lê Thị Hồng N. Phần đất có tứ cạnh như sau:

*-Hướng Đông giáp đất ông Trần Văn Bé có cạnh dài 30,81m + giáp đất ông Trần Văn Triệu có cạnh dài 31,59m;*

*-Hướng Tây giáp đất ông Võ Văn Lập có cạnh dài 30,83m + giáp thửa đất số 1087, tờ bản đồ số 04 có cạnh dài 30,73m;*

*-Hướng Nam giáp đất ông Trần Văn Nhỏ có cạnh dài 58,57m + 62,58m;*

*-Hướng Bắc giáp đất ông Trần Văn Bé có cạnh dài 121,87m.*

*(Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 293646 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 18/9/2014 cho ông Võ Văn L).*

Buộc vợ chồng ông Võ Văn L, bà Lê Thị Hồng N có nghĩa vụ liên đới trả lại cho vợ chồng ông Võ Văn C, bà Mai Thị Q số tiền là 120.000.000 đồng.

*Kể từ ngày bản án, quyết định 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.** Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Vô hiệu “**Tờ chuyển nhượng đất ruộng**” đề ngày 15/01/1998) giữa vợ chồng bà Võ Thị M1, ông Nguyễn Văn U với vợ chồng ông Trần Quốc G, bà Ca Thị S.

Buộc vợ chồng ông Trần Quốc G, bà Ca Thị S và vợ chồng bà Võ Thị M1, ông Nguyễn Văn U cùng có nghĩa vụ liên đới giao trả lại phần đất qua đo đạc thực tế là **2.812,1m<sup>2</sup>** thuộc thửa đất số **743**, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp K, xã N, huyện H, tỉnh B cho vợ chồng ông Võ Văn L, bà Lê Thị Hồng N. Phần đất có tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Trần Quốc K có cạnh dài 41,21m;
- Hướng Tây giáp kênh thủy lợi có cạnh dài 42,67m + 0,26m;
- Hướng Nam giáp đất ông Hà Văn Thừa có cạnh dài 68,23m;
- Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Việt Trung có cạnh dài 65,56m

*(Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 293647 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 18/9/2014 cho ông Võ Văn L).*

Buộc vợ chồng bà Võ Thị M1, ông Nguyễn Văn U có nghĩa vụ liên đới trả lại cho vợ chồng ông Trần Quốc G, bà Ca Thị S số vàng là 16,8 chỉ vàng 24K.

Buộc vợ chồng bà Võ Thị M1, ông Nguyễn Văn U có nghĩa vụ liên đới trả cho vợ chồng ông Trần Quốc G, bà Ca Thị S số tiền là 30.542.000 đồng.

*Kể từ ngày bản án, quyết định 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.*

**6.** Khi bản án có hiệu lực phát luật ông Võ Văn L và bà Lê Thị Hồng N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng TMCP K thì Ngân hàng TMCP K có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi các tài sản mà ông Võ Văn L, bà Lê Thị Hồng N đã thế chấp cho Ngân hàng tại hợp đồng thế chấp số 299/15/HĐTD/BDS/0202-4635 ngày 24/11/2015 để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp gồm có 05 quyền sử dụng đất và các tài sản có trên đất:

- Quyền sử dụng đất diện tích **300m<sup>2</sup>**, loại đất ở tại nông thôn, thuộc thửa đất số **52**, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp K, xã N, huyện H, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV293649 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 18/9/2014 cho ông Võ Văn L.



- Quyền sử dụng đất diện tích **2.747,6m<sup>2</sup>**, loại đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số **60**, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp K, xã N, huyện H, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV293648 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 18/9/2014 cho ông Võ Văn L (*Trừ phần diện tích 54m<sup>2</sup> (ngang 06m x dài 09m) là phần diện tích nhà mồ, nhà mồ có kết cấu móng đóng cừ tràm, khung sườn bê tông cốt thép, mái tol kẽm, đỡ mái thép, nền gạch bông, trong nhà mồ có 04 ngôi mộ có dán gạch men*).

- Quyền sử dụng đất diện tích **5.273,9m<sup>2</sup>**, loại đất chuyên trồng lúa nước, thuộc thửa đất số **1087**, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp K, xã N, huyện H, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV293645 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 18/9/2014 cho ông Võ Văn L.

- Quyền sử dụng đất diện tích **7.525,3m<sup>2</sup>**, loại đất chuyên trồng lúa nước, thuộc thửa đất số **574**, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp K, xã N, huyện H, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV293646 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 18/9/2014 cho ông Võ Văn L.

- Quyền sử dụng đất diện tích **2.812,1m<sup>2</sup>**, loại đất chuyên trồng lúa nước, thuộc thửa đất số **743**, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp K, xã N, huyện H, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV293647 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 18/9/2014 cho ông Võ Văn L.

#### **7. Về chi phí tố tụng:**

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp, chi phí định giá tài sản, chi phí trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng số tiền là 1.640.000 đồng, ông Võ Văn L, bà Lê Thị Hồng N phải chịu toàn bộ. Ngân hàng TMCP K đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 5.000.000 đồng theo phiếu thu số T067 ngày 30/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện H, đã chi hết 1.640.000 đồng nên Ngân hàng TMCP K được hoàn lại số tiền 3.360.000 đồng tại Tòa án nhân dân huyện H.

Buộc ông Võ Văn L, bà Lê Thị Hồng N có nghĩa vụ liên đới hoàn lại số tiền 1.640.000 đồng tiền tạm ứng chi phí tố tụng cho Ngân hàng TMCP K tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

#### **8. Về án phí:**

Buộc ông Võ Văn L, bà Lê Thị Hồng N có nghĩa vụ liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 18.550.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Ngân hàng TMCP K đã nộp tạm ứng án phí số tiền là 8.255.000 đồng theo biên lai thu số 0003133 ngày 12/06/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H được hoàn lại toàn bộ.

*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.*

Án xử sơ thẩm công khai. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày toà tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ. Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

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

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh (1b);
- VKSND huyện (2b);
- CC.THADS huyện (1b);
- Các đương sự (12b);
- L hồ sơ vụ án, L Tòa (2b).

**Phan Tú Anh**