

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN TRẦN VĂN THỜI  
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 33/2021/DS-ST  
Ngày 03-3-2021  
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và  
tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Tạo.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Nguyễn Việt Thắng.

Ông Trần Q.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Thêu – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Bà Võ Hồng Luyến – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02, 03 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 370/2019/TLST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2019 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2021/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1951 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 5, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

**- Bị đơn:** Ông Trần Văn T, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

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

+ Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 9, thị trấn Trần Văn Thời, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

+ Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (gọi tắt là Ngân hàng).

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Trọng Th – Cán bộ pháp chế Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Trần văn

Thời, tỉnh Cà Mau - Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền số 68 ngày 02/3/2021 (có mặt).

Địa chỉ: Khóm 9, thị trấn Trần Văn Thời, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

+ Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1940 (mẹ ông T, vắng mặt).

+ Bà Lê Thị M, sinh năm 1979 (vợ ông T, vắng mặt).

+ Chị Trần Huỳnh N, sinh năm 2001 (con ông T, vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Văn Q (vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị Th1 (vợ ông Q, vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Tại đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày yêu cầu khởi kiện:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà Nguyễn Thị N đã chết khoảng năm 1965 (cô ruột của bà L) phần đất có diện tích là 05 công tầm lớn ( $6.480m^2$ ), đất tọa lạc tại ấp Rạch Nhum, xã Khánh Bình Đông, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Bà N không có chồng, con nên sau khi bà N chết thì bà L thờ cúng bà N và chính quyền địa phương cũng đã giao phần đất này cho bà L quản lý, sử dụng liên tục cho đến nay Nng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do phần đất tranh chấp này ông T đã được Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao trùm luôn phần đất của bà L đang sử dụng, ông T cũng thừa nhận việc này và ông T hứa sau khi trả tiền vay Ngân hàng thì ông T sẽ trả phần đất trong giấy chứng nhận cho bà L Nng nhiều năm nay mà ông T vẫn không thực hiện.

Ngày 05/4/2014 bà L có làm giấy cổ đất cho ông Q diện tích 05 công tầm lớn, thời hạn cổ 03 năm, với giá cổ đất là 20 chỉ vàng 24k, nếu hết thời hạn mà bà L không chuộc lại đất thì ông Q tiếp tục sử dụng và cho đến nay bà L chưa có vàng để chuộc lại đất.

Từ những lý do nêu trên nên bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích  $6.805,2m^2$  (theo diện tích đo hiện trạng thực tế), phần đất tọa lạc tại ấp Rạch Nhum, xã Khánh Bình Đông, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Vị trí phần đất: - Hướng Đông giáp với đất của ông Trần Văn T.

- Hướng Tây giáp với đất của bà Nguyễn Thị K.

- Hướng Nam giáp với Kinh Lô 9.

- Hướng Bắc giáp với đất của ông Nguyễn Văn Q.

Diện tích phần đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, thửa số 86, 87, 88 tờ bản đồ số 04 (nay thửa số 280, tờ bản đồ số 13).

*\* Đối với bị đơn ông Trần Văn T:*

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, hết thời hạn theo quy định mà ông T không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của bà L; Đồng thời, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo về phiên họp, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, Nng ông T vắng mặt không tham gia.

*\* Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có văn bản số 69 ngày 02/3/2021 trình bày:*

Ông Trần Văn T, sinh năm 1979, địa chỉ: Ấp Rạch Nhum, xã Khánh Bình Đông, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, hiện nay đang vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, tính đến ngày 02/3/2021 số tiền ông T còn nợ là 89.133.403 đồng, trong đó: Nợ gốc là 1.500.000 đồng, tiền lãi là 87.633.403 đồng.

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 24.970 m<sup>2</sup>, thửa số 86, 87, 88 tờ bản đồ số 4 đất tọa lạc tại ấp Rạch Nhum, xã Khánh Bình Đông, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Hiện nay ông T đã vi phạm hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đảm bảo tiền vay, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng, nếu Tòa án giải quyết vụ án yêu cầu Tòa án buộc ông T phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tính đến ngày 02/3/2021 với số tiền gốc, lãi còn nợ là 89.133.403 đồng, trong đó: Nợ gốc là 1.500.000 đồng, tiền lãi là 87.633.403 đồng và lãi phát sinh tiếp theo, theo hợp đồng tín dụng ngày 10/10/2014.

*\* Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G tại đơn xin xét xử vắng mặt ngày 03/02/2021 có thể hiện ý kiến:*

Nguồn gốc đất của bà G là nhận sang Nợng của bà N, sau đó bà G có nợ bà N nên bà G mới cắt 05 công đất tầm 03 mét trả lại cho bà N, thời điểm cắt 05 công đất tầm 03 mét trả lại cho bà N quản lý, sử dụng thì phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị G đứng tên. Sau khi bà N chết thì giao phần đất 05 công này cho bà L quản lý, sử dụng cho đến nay, bà G không nhớ thời gian nào mà con trai của bà G là Trần Văn T đã làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà G sang cho ông T đứng tên và diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T cũng bao gồm 05 công đất

của bà L Nng thực tế bà L đã được quản lý, sử dụng phần đất này. Bà G xác định 05 công đất tầm 03 mét của bà L là có Nng hiện con bà G (ông T) không còn ở địa phương nên Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**\* *Tại phiên tòa:***

- Bà Nguyễn Thị L vẫn bảo lưu yêu cầu N trình bày trên.
- Ông Trần Văn T vắng mặt nên không có ý kiến.
- Ông Th là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam vẫn bảo lưu yêu cầu N trình bày trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến nay là đúng quy định. Tuy nhiên, Thẩm phán còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử, đề nghị rút kinh nghiệm. Về nội dung: Xét yêu cầu của bà L yêu cầu Tòa án buộc ông T phải làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao trả lại diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là (6.805,2m<sup>2</sup>) để bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật. Xét thấy: Tại Lời khai người làm chứng Trần Thị Nghiệp, Nguyễn Văn Tổng đều xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Nguyễn Thị N (cô ruột bà L). Bà N chết để lại cho bà L diện tích khoảng 05 công tầm 3 mét, bà L quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay và có lên bờ riêng biệt, Nng không biết lý do nào ông T kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hết toàn bộ diện tích đất của bà L. Lời khai của những người làm chứng phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc đất và thực tế quản lý, sử dụng. Vì vậy việc bà L yêu cầu là có căn cứ.

Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện ông T đã thế chấp ngân hàng NN&PT nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Trần Văn Thời, để vay vốn, hiện tại còn nợ tạm tính đến ngày 02/3/2021 là: 89.133.403 đồng. Trong đó nợ gốc 1.500.000 đồng, nợ lãi 87.633.403 đồng. Hiện phía Ngân hàng yêu cầu nếu Tòa án giải quyết vụ án thì buộc ông T phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Vì vậy, xét thấy cần buộc ông T phải có nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng NN&PT nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Trần Văn Thời, tạm tính đến thời điểm ngày 02/3/2021 là: 89.133.403 đồng. Trong đó nợ gốc 1.500.000 đồng, nợ lãi 87.633.403 đồng và phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi thỏa thuận theo HĐ tính dụng số LAV 2014 06895/HĐTD, ngày 10/10/2014 và buộc ông T phải làm

thủ tục điều chỉnh giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao trả lại diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L là (6.805,2m<sup>2</sup>).

Từ những phân tích nêu trên nên Kiểm sát viên đề nghị:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Văn T phải làm thủ tục điều chỉnh giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao trả lại diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L.

Buộc ông Trần Văn T phải có nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng NN&PT nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Trần Văn Thời.

- Về chi phí tố tụng và án phí bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Các đương sự còn lại không có mặt tại phiên tòa nên không có ý kiến.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

- Về tố tụng: Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời, bà G có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, yêu cầu của đương sự phù hợp với khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận. Ông T, bà M, chị N, ông Q, bà Th1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 02 để tham gia phiên tòa sơ thẩm Nng vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự nói trên là đúng quy định.

- Về thẩm quyền: Bị đơn là ông Trần Văn T có nơi cư trú tại ấp Rạch Nhum, xã Khánh Bình Đông, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau; Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị L khởi kiện với nội dung tranh chấp quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp Rạch Nhum, xã Khánh Bình Đông, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau đối với bị đơn nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về xác định quan hệ pháp luật: Bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất, vì phần đất của bà L hiện do ông T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Ngân hàng yêu cầu ông T Th1 toán tiền vay còn nợ nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

#### **[2] Về nội dung:**

Bà Nguyễn Thị N đã chết khoảng năm 1965, (cô ruột của bà L) có phần đất diện tích là 05 công tầm lớn, đất tọa lạc tại ấp Rạch Nhum, xã Khánh Bình Đông,

huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Bà N không có chồng, con nên sau khi bà N chết thì bà L thờ cúng bà N và chính quyền địa phương cũng đã giao phần đất này cho bà L quản lý, sử dụng liên tục cho đến nay Nng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do phần đất tranh chấp này ông T đã được Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao trùm luôn phần đất của bà L đang sử dụng, ông T cũng thừa nhận việc này và ông T hứa sau khi trả tiền vay Ngân hàng thì ông T sẽ trả phần đất trong giấy chứng nhận cho bà L Nng nhiều năm nay mà ông T vẫn không thực hiện.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 6.805,2m<sup>2</sup> (theo diện tích đo hiện trạng thực tế), phần đất tọa lạc tại ấp Rạch Nhum, xã Khánh Bình Đông, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Vị trí phần đất: - Hướng Đông giáp với đất của ông Trần Văn T.

- Hướng Tây giáp với đất của bà Nguyễn Thị K.

- Hướng Nam giáp với Kinh Lô 9.

- Hướng Bắc giáp với đất của ông Nguyễn Văn Q.

Diện tích phần đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, thửa số 86, 87, 88 tờ bản đồ số 04 (nay thửa số 280, tờ bản đồ số 13).

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà L đối với ông T, thấy rằng: Bà L được bà N cho phần đất diện tích là 05 công tầm lớn, đất tọa lạc tại ấp Rạch Nhum, xã Khánh Bình Đông, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau để bà L thờ cúng bà N khi bà N qua đời, vì bà N không có chồng con. Từ khi bà L nhận phần đất này để quản lý, sử dụng thì đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị G vào ngày 20/12/2002 với diện tích 24.970m<sup>2</sup> (bao gồm diện tích đất 05 công tầm lớn của bà L), thửa số 86, 87, 88 tờ bản đồ số 04. Đến ngày 08/10/2014 bà G tặng cho toàn bộ diện tích đất 24.970m<sup>2</sup> cho hộ ông Trần Văn T mà không trừ diện tích 05 công đất của bà L đang quản lý sử dụng, sau khi chuyển quyền sử dụng đất cho ông T thì ông T đã thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam để vay tiền cho nên đến nay ông T vẫn chưa làm thủ tục tách quyền sử dụng đất đối với 05 công đất của bà L. Kể từ khi bà L nhận đất từ bà N thì bà L quản lý phần đất cho đến nay, phần đất này đã có ranh giới và không có ai tranh chấp gì với bà L. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xác minh lấy lời khai của những người làm chứng là những người hiểu biết rõ về nguồn gốc đất của bà L, có kết quả N sau: Tại biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 28/4/2020 (bút lục số 115) và tại biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 29/4/2020 (bút lục số 116,

117) thì những người làm chứng xác định nguồn gốc đất của bà L là sau khi bà N chết có để lại cho bà L phần đất khoảng 05 công, tầm 03m, phần đất của bà L đã lên bờ riêng biệt Nng không rõ lý do nào mà ông T kê khai đăng ký được cấp quyền sử dụng đất bao gồm cả diện tích đất của bà L. Đồng thời, bà G cũng xác định bà G có nợ bà N nên bà G mới cắt 05 công đất tầm 03 mét trả lại cho bà N, thời điểm cắt 05 công đất tầm 03 mét trả lại cho bà N quản lý, sử dụng thì phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà G đứng tên. Sau khi bà N chết thì bà G giao phần đất 05 công này cho bà L quản lý, sử dụng cho đến nay. N vậy, lời trình bày yêu cầu khởi kiện của bà L phù hợp với lời trình bày của bà G và phù hợp với các lời khai của những người làm chứng nên yêu cầu khởi kiện của bà L là có cơ sở được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với hợp đồng cầm cố đất giữa bà L với ông Q, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 05/4/2014 bà L có làm giấy cố đất cho ông Q diện tích 05 công tầm lớn, thời hạn cố 03 năm, với giá cố đất là 20 chỉ vàng 24k, nếu hết thời hạn mà bà L không chuộc lại đất thì ông Q tiếp tục sử dụng và cho đến nay phía bà L vẫn chưa có vàng để chuộc lại đất. Tuy nhiên, bà L xác định giữa bà L với ông Q không có tranh chấp gì đối với hợp đồng cầm cố đất nói trên và phía ông Q cũng không có yêu cầu gì đối với hợp đồng cầm cố đất giữa bà L với ông Q trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét. Trường hợp giữa bà L với ông Q có tranh chấp gì đối với hợp đồng cầm cố đất nói trên thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[4] Xét yêu cầu của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam đối với ông T tại phiên tòa, thấy rằng: Ngày 10 tháng 10 năm 2014 ông Trần Văn T đã ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam để vay số tiền 150.000.000 đồng, mục đích vay là để sản xuất nông nghiệp và chăn N. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 24.970 m<sup>2</sup>, thửa số 86, 87, 88 tờ bản đồ số 4 đất tọa lạc tại ấp Rạch Nhum, xã Khánh Bình Đông, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: RN 0737/HĐTC ngày 10/10/2014.

Hiện nay ông T đã vi phạm hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đảm bảo tiền vay nên yêu cầu Tòa án buộc ông T phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam tính đến ngày 02/3/2021 với số tiền gốc, lãi còn nợ là 89.133.403 đồng, trong đó: Nợ gốc là 1.500.000 đồng, tiền lãi là 87.633.403 đồng và lãi phát sinh tiếp theo, theo hợp đồng tín dụng ngày 10/10/2014. Xét thấy, ông T là người trực tiếp ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/10/2014 với Ngân

hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam để vay vốn dùng vào việc sản xuất nông nghiệp và chăn N. Trong quá trình vay vốn thì ông T Th1 toán vốn vay và lãi suất không đầy đủ cho Ngân hàng và hiện hợp đồng tín dụng đã quá hạn nên tại phiên tòa Ngân hàng yêu cầu ông T phải Th1 toán nợ vốn vay và lãi suất còn nợ cho Ngân hàng và nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét yêu cầu của Ngân hàng. Xét yêu cầu Th1 toán nợ vốn vay và lãi suất của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam là có căn cứ nên được chấp nhận.

Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: RN 0737/HĐTC ngày 10/10/2014 giữa ông T với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam thì tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông T được tặng cho vào ngày 08/10/2014, diện tích 24.970 m<sup>2</sup>, thửa số 86, 87, 88 tờ bản đồ số 04 (nay là thửa số 280, tờ bản đồ số 13), đất tọa lạc tại ấp Rạch Nhum, xã Khánh Bình Đông, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Xét thấy, trong vụ án này Tòa án đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L và công nhận cho bà L được quyền sử dụng phần đất có diện tích 6.805,2m<sup>2</sup> (theo sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 10/01/2020), Nng do diện tích phần đất này hiện nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, thửa số 86, 87, 88 tờ bản đồ số 04 cho nên khi xử lý hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: RN 0737/HĐTC ngày 10/10/2014 giữa ông T với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam thì phải trừ phần diện tích đất đã được Tòa án công nhận cho bà L là 6.805,2m<sup>2</sup>. Phần diện tích đất của ông T còn lại là tài sản thế chấp để thực hiện biện pháp bảo đảm cho khoản vay giữa ông T với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

[5] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời là phù hợp nên được chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu. Bị đơn phải chịu số tiền chi phí tố tụng (chi phí thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc) là 6.096.000 đồng. Nguyên đơn đã Th1 toán xong nên bị đơn có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 6.096.000 đồng là phù hợp theo quy định tại các Điều 155, 157, 158 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 24, Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Q Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Do yêu



cầu của bà L được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí không giá ngạch là 300.000 đồng và yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 4.456.670 đồng. Tổng số tiền án phí ông T phải nộp là 4.756.670 (Bốn triệu bảy trăm năm mươi sáu nghìn sáu trăm bảy chục đồng).

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Điều 5, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 155, 157, 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 264, 266, 267, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 463, 466 Bộ luật Dân sự; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng.

Căn cứ: Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L, công nhận quyền sử dụng đất cho bà L đối với phần đất có diện tích 6.805,2m<sup>2</sup> (theo sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 10/01/2020), có vị trí: Hướng Đông giáp với đất của ông Trần Văn T; Hướng Tây giáp với đất của bà Nguyễn Thị K; Hướng Nam giáp với Kinh Lô 9; Hướng Bắc giáp với đất của ông Nguyễn Văn Q. Diện tích phần đất này hiện nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Nguyễn Thị G được Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp ngày 20/12/2002, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2305. Đến ngày 08/10/2014 đã được chỉnh lý tặng cho hộ ông Trần Văn T, sinh năm 1979, thửa số 86, 87, 88 tờ bản đồ số 04 (nay là thửa số 280, tờ bản đồ số 13, có mảnh trích đo kèm theo). Bà L được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Đồng thời, cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai thu hồi 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chỉnh lý tặng cho hộ ông Trần Văn T nêu trên, để điều chỉnh lại theo quyết định của bản án này.

2. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, buộc ông T phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, tính đến ngày 02/3/2021 là: 89.133.403 đồng. Trong đó nợ gốc 1.500.000 đồng, nợ lãi 87.633.403 đồng và phải tiếp tục trả lãi phát sinh

theo mức lãi thỏa thuận theo HĐ tính dụng số LAV 2014 06895/HĐTD, ngày 10/10/2014.

Kể từ ngày 03 tháng 3 năm 2021 ông T chậm Th1 toán cho Ngân hàng thì ông T còn phải chịu thêm khoản lãi theo mức lãi suất quy định trong hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng cho đến khi Th1 toán xong số nợ nói trên.

Trường hợp ông T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ Th1 toán nợ của mình thì phía Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau để phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của Luật Thi hành án dân sự, Nng phải trừ phần diện tích đất đã được Tòa án công nhận cho bà L là 6.805,2m<sup>2</sup> nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông T được tặng cho vào ngày 08/10/2014, diện tích 24.970 m<sup>2</sup>, thửa số 86, 87, 88 tờ bản đồ số 04 (nay là thửa số 280, tờ bản đồ số 13), đất tọa lạc tại ấp Rạch Nhum, xã Khánh Bình Đông, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

3. Về chi phí tố tụng: Ông T phải chịu số tiền chi phí tố tụng là 6.096.000 đồng, bà L đã dự nộp xong nên ông T có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà L số tiền 6.096.000 đồng (Sáu triệu không trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

4. Về án phí: Ông T phải chịu nộp án phí không giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) và chịu nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 5% là 4.456.670 đồng (Bốn triệu bốn trăm năm mươi sáu nghìn sáu trăm bảy chục đồng).

*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 theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.*

5. Án xử sơ thẩm công khai: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự.
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS H.Trần Văn Thời;
- Lưu hồ sơ vụ án; Văn phòng.

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

**(Đã ký)**

**Nguyễn Văn Tạo**