TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN VỊ THỦY** **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2024/DS-ST
Ngày: 23 - 02 - 2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VỊ THỦY, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Hùng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đông Hà.

2. Bà Trần Thị Bé Ngọc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Điền - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Phương - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 71/2021/TLST - DS ngày 07 tháng 4 năm 2021 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 143/2023/QĐXXST-DS, ngày 27 tháng 12 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên toà số 09/2024/QĐST-DS ngày 26 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng N1 (A1); địa chỉ: Số B, đường L, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T - Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Nguyễn Thanh H - Giám đốc Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang (Vắng mặt);

- Ông Nguyễn Thành A - Phó Giám đốc - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số A, đường N, ấp C, thị trấn N, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

(Theo văn bản uỷ quyền số 2965/QĐ-NHNo-PC ngày 27/12/2019 của Tổng Giám đốc A1; Văn bản uỷ quyền số 169/GUQ-NHNo.VT-KHKD ngày 31/3/2023 của Giám đốc Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang);

Bị đơn: Anh Bùi Văn D, sinh năm 1978; nơi cư trú: ấp E, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (Vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Trương Thị L, sinh năm 1984 (Vắng mặt);

2. Ông Bùi Văn T1, sinh năm 1939 (Có mặt);

3. Anh Bùi Văn G (Vắng mặt);

4. Anh Bùi Văn O (Vắng mặt);

5. Anh Lê Thanh B, sinh năm 1979 (Có mặt);

6. Chị Bùi Thị N (Vắng mặt);

7. Chị Bùi Thị T2 (C, vắng mặt);

8. Phan Văn C (Vắng mặt);

9. Huỳnh Thị Đ (Vắng mặt);

10. Bùi Văn U, sinh năm 1993 (Có mặt);

11. Bùi Thị L1, sinh năm 2000 (Vắng mặt);

12. Bùi Thị H1, sinh năm 2004 (Vắng mặt);

Cùng cư trú: ấp E, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 10/12/2020, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn Ngân hàng N1 (do ông Nguyễn Thanh H và ông Nguyễn Thành A đại diện) trình bày: Vào ngày 14/3/2013 giữa Ngân hàng N1 (sau đây gọi là A1 hoặc Ngân hàng) - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang với bị đơn anh Bùi Văn D có thoả thuận, ký kết hợp đồng tín dụng số 7003-LAV-201301007 với các thoả thuận như sau: Cho vay ngày 14/3/2013, số tiền vay 100.000.000đ, lãi suất thoả thuận 12%/năm, phân kỳ trả lãi 04 tháng/lần và trả vào ngày 14, thời hạn vay 12 tháng, phương thức cho vay từng lần, mục đích sử dụng vốn vay để sản xuất lúa và nuôi cá, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay, thời hạn thanh toán là ngày 06/3/2014.

Hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp bằng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số H129841 – 000208, do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 29/8/1996, tổng diện tích 28.559m2, toạ lạc tại ấp E, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang do anh Bùi Văn D đứng tên theo Hợp đồng thế chấp số 7003-LCP-201100206 ngày 07/3/2011, được Ủy ban nhân dân xã V, huyện V chứng thực và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện V; trong quá trình vay đến ngày 20/11/2013 anh Bùi Văn D đã trả lãi được 8.400.000đ, riêng nợ gốc chưa thanh toán.

Do bị đơn vi phạm thoả thuận nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: (i) buộc bị đơn trả cho A1 số tiền lãi trong hạn tạm tính đến ngày 12/12/2020 là 85.866.667đ và nợ lãi quá hạn là 41.183.333đ và lãi suất phát sinh cho đến khi trả hết nợ cho A1 theo Hợp đồng tín dụng số 7003-LAV-201301007 ngày 14/3/2013; (ii) trường hợp anh Bùi Văn D không thực hiện đúng bản án, quyết định đã có hiệu lực thì A1 - Chi nhánh huyện V có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 7003-LCP-201100206, ngày 07/3/2011 để thu hồi nợ; (iii) nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ thì A1-Chi nhánh huyện V 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 anh Bùi Văn D để thu hồi nợ.

Bị đơn anh Bùi Văn D (không có yêu cầu phản tố) quá trình thu thập chứng cứ: mặc dù đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt, không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trương Thị L (vợ anh D, không có yêu cầu độc lập) quá trình thu thập chứng cứ: mặc dù đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt, không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại văn bản ngày 16/11/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn T1 (không có yêu cầu độc lập) trình bày: Bùi Văn D là con ông Bùi Văn T1. Vào thời gian nào ông T1 không nhớ nhưng ông T1 thừa nhận có ký các giấy tờ cho Bùi Văn D thế chấp quyền sử dụng đất để vay A1 - Chi nhánh huyện V để vay 100.000.000đ; đến nay anh D chưa trả nợ hết vốn lãi cho A1; trường hợp anh D không trả nợ vốn lãi, phía A1 yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp thì ông T1 đồng ý phát mãi phần đất ruộng, phần đất ở thì ông T1 không đồng ý với lý do trên đó có nhà và ông T1 không còn nơi ở nào khác.

Tại văn bản ngày 13/02/2024 và tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Thanh B (không có yêu cầu độc lập) trình bày: Hiện nay

anh B đang sử dụng đất tại thửa 359 là do anh B nhận chuyển nhượng (sang) của anh Bùi Văn D và chị L từ ngày 23/02/2013, sau đó do vắng mặt anh D nên không thể trả nợ cho Ngân hàng được.

Tại văn bản ngày 23/02/2024 và tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Văn U (không có yêu cầu độc lập) trình bày: Anh U là con bà Bùi Thị N và đang sống chung với bà N; do đó, anh U không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: anh Bùi Văn G, anh Bùi Văn O, chị Bùi Thị N, chị Bùi Thị T2 (Chàng), Phan Văn C, Huỳnh Thị Đ, Bùi Thị L1 và Bùi Thị H1 (đều không có yêu cầu độc lập), quá trình thu thập chứng cứ: mặc dù đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt, không lý do, cũng không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tình tiết, sự kiện các bên đã thống nhất: Không có ai yêu cầu đo đạc, định giá lại; cây trái, hoa màu, vật kiến trúc trên đất thế chấp, các bên không tranh chấp nên không đề cập đến.

Tình tiết, sự kiện các bên không thống nhất: Về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc thụ lý, giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, cũng như ý thức chấp hành pháp luật của một số đương sự là đúng pháp luật, một số đương sự không chấp hành đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; án phí, lệ phí đương sự chịu theo quy định; kiến nghị khắc phục vi phạm, không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[**1**] Về áp dụng pháp luật tố tụng.

[1.1] Về thẩm quyền: Vào ngày 14/3/2013, giữa nguyên đơn Ngân hàng N1 (sau đây gọi là: A1 hoặc Ngân hàng) - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang với bị đơn là anh Bùi Văn D có thoả thuận, ký kết một Hợp đồng tín dụng số 7003-LAV-201301007 (sau đây gọi là: Hợp đồng tín dụng). Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng nên A1 khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc bị đơn anh Bùi Văn D trả cho A1 số tiền nợ gốc chưa thanh toán 100.000.0000 và lãi suất theo Hợp đồng tín dụng. Căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án thụ lý theo quan hệ: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Vào ngày 14/3/2013, giữa A1 - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang với anh Bùi Văn D có thoả thuận, ký kết Hợp đồng tín dụng số 7003-LAV-201301007, thời hạn thanh toán 12 tháng; đến ngày 10/12/2020 A1 có đơn khởi kiện, là có căn cứ.

[1.3[Về địa chỉ người bị khởi kiện: Theo Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản số 7003-LCP-201100206/HĐTC, ngày 07/3/2011 (sau đây gọi là: Hợp đồng thế chấp), địa chỉ cư trú của anh Bùi Văn D ghi thuộc ấp E, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (Điều 52 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 40 Bộ luật Dân sự năm 2015). Tại phiên toà, người liên quan có mặt trình bày: vợ chồng anh D và các con (Bùi Thị L1, Bùi Thị H1) đi vắng khỏi địa phương từ nhiều năm nay, nhưng có điện thoại về gia đình và có biết Ngân hàng khởi kiện. Việc thay đổi nơi cư trú của bên có nghĩa vụ là anh D, nhưng anh D không thông báo cho bên có quyền biết nơi cư trú mới nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Ngân hàng. Căn cứ Điều 40 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì anh D bị coi là cố tình giấu địa chỉ.

[1.4] Về hoà giải: Quá trình giải quyết vụ án, tại văn bản ngày 20/7/2021 và ngày 25/11/2021 đại diện nguyên đơn đề nghị Toà án không tiến hành hoà giải, với lý do bị đơn và người liên quan không hợp tác. Căn cứ khoản 4 Điều 207 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án không tiến hành hoà giải.

[1.5] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ghi nhận trên phần đất thế chấp, chuyển nhượng, cầm cố, cho thuê và tặng cho còn có nhiều người đang sinh sống trên đất (không tính người chưa thành niên) gồm:

[1.5.1] Thửa đất số 324 và 325 có 03 gia đình: (I) Ông Bùi Văn T1, anh Bùi Văn D, chị Trương Thị L (vợ anh D), Bùi Thị L1 và Bùi Thị H1 (con anh D, chị L); (II) chị Bùi Thị T2 (Chàng), Phan Văn C (con), Huỳnh Thị Đ (dâu); (III) chị Bùi Thị N, Bùi Văn U (con).

[1.5.2] Thửa đất số 359 anh Lê Thanh B nhận chuyển nhượng của anh Bùi Văn D (có một phần ông T1 đang quản lý). Thửa số 342 anh D cố cho anh Bùi Văn O.

[1.5.3] Anh Bùi Văn O (cố đất của anh D), anh Bùi Văn G (thuê lại đất của anh O), anh Lê Thanh B (nhận chuyển nhượng đất của anh D), chị Bùi Thị N (chị anh D, nhận tặng cho QSDĐ của anh D), chị Bùi Thị T2 (Chàng, nhận chuyển nhượng đất của anh D), Phan Văn C và Huỳnh Thị Đ (vợ C, con trai và con dâu chị T2), Bùi Văn U (con chị N), Bùi Thị L1 và Bùi Thị H1 (con anh D, chị L); xét thấy, việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ. Do đó, Toà án căn cứ khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự để đưa những người này tham gia tố tụng.

[1.6] Về xét xử vắng mặt: anh Bùi Văn D (bị đơn) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Trương Thị L, Bùi Văn G, Bùi Văn O, Bùi Thị N, Bùi Thị T2 (Chàng), Phan Văn C, Huỳnh Thị Đ, Bùi Thị L1 và Bùi Thị H1, đã được Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vắng mặt, không lý do, cũng không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, để xét xử vắng mặt.

[1.7] Về hợp đồng liên quan đến quyền sử dụng đất (từ bà Y sang ông T1) và từ ông Bùi Văn T1 tặng cho anh Bùi Văn D, không ai có ý kiến, yêu cầu gì về hợp đồng tặng cho nên không xem xét.

[1.8] Tại phiên tòa không có đương sự nào yêu cầu thẩm định, định giá lại; vật kiến trúc, hoa màu, cây trái trên đất thế chấp, các bên không tranh chấp nên không đề cập đến. Do đó, Toà án lấy kết quả xem xét, thẩm định và định giá có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung: Vào ngày 14/3/2013, giữa A1 - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang với anh Bùi Văn D có thoả thuận, ký kết một Hợp đồng tín dụng, quá trình thực hiện hợp đồng đã phát sinh tranh chấp. Do đó, áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 và 2015, Luật Đất đai năm 1993 và Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, để giải quyết tranh chấp.

[3] Ngân hàng N1 (viết tắt là A1 hoặc Ngân hàng) khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc chưa thanh toán 100.000.0000 và lãi suất (trong hạn và quá hạn) tính từ ngày vi phạm cho đến ngày xét xử sơ thẩm, theo Hợp đồng tín dụng số 7003-LAV-201301007, ngày 14/3/2013 (sau đây gọi là: Hợp đồng tín dụng); trường hợp anh Bùi Văn D không trả được nợ thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp (quyền sử dụng đất) theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 7003-LCP-201100206/HĐTC, ngày 07/3/2011 (sau đây gọi là: Hợp đồng thế chấp).

[4] Về nguồn gốc đất thế chấp: Vào ngày 29/8/1996, bà Nguyễn Thị Y1 (đã chết, là vợ ông Bùi Văn T1) được Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Cần Thơ cũ (nay là huyện V, tỉnh Hậu Giang), cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi là: GCNQSDĐ) số 000208/QSDĐ, bao gồm các thửa đất số 324, 325, 342 và 359, tờ bản đồ số 3, diện tích tổng cộng 32.525m2, địa chỉ các thửa đất ấp E, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

[5] Do bà Nguyễn Thị Y1 đã chết; đến ngày 04/11/2004 được chỉnh lý, biến động sang tên cho ông Bùi Văn T1 (chồng bà Y) đứng tên toàn bộ các thửa và diện tích theo GCNQSDĐ được cấp (diện tích biến động 31.478m2).

[6] Đến năm 2005, ông Bùi Văn T1 chuyển nhượng một phần diện tích 2.919m2, thuộc thửa 325 (st 525) cho anh Nguyễn Văn P. Diện tích còn lại do ông Bùi Văn T1 đứng tên là 28.559m2. Đến ngày 16/3/2009, ông Bùi Văn T1 ký kết hợp đồng tặng cho anh Bùi Văn D.

[7] Sau khi được tặng cho quyền sử dụng đất, đến ngày 07/3/2013 giữa A1 - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang với anh Bùi Văn D và chị Trương Thị L ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 7003-LCP-201100206/HĐTC, bao gồm các thửa đất số 324, 325, 342 và 359, diện tích các thửa tổng cộng là 28.559m2.

[8] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/11/2021 và mảnh trích đo địa chính số 08/SHC ngày 18/4/2022 của Công ty TNHH Đ1 ghi nhận: (I) Bao gồm các thửa 324 (loại đất ONT) và thửa 325 do anh Bùi Văn D đang sử dụng ổn định, có tổng diện tích: 5.306,8m2. (II) Một phần diện tích thửa 325, là phần đất anh Bùi Văn D tặng cho chị Bùi Thị N, hiện chị N đang quản lý, sử dụng ổn định có diện tích: 728,6m2 (loại đất CLN). (III) Một phần diện tích các thửa 324 và 325, là phần đất anh Bùi Văn D chuyển nhượng cho chị Bùi Thị T2 (C), hiện chị T2 đang sử dụng ổn định có diện tích: 641,7m2 (ONT và CLN).

[9] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/01/2022 và mảnh trích đo địa chính số 09/SHC ngày 18/4/2022 của Công ty TNHH Đ1 ghi nhận: (I) Một phần diện tích thửa 359 (loại đất LUC), do anh Lê Thanh B đang sử dụng có diện tích: 11.207,4m2 (sang năm 2013, BL 118). (II) Thửa đất số 342 (loại đất LUC) do anh Bùi Văn D cố cho anh Bùi Văn O, hiện tại anh O đang sử dụng, có diện tích: 9.164,7m2. (III) Một phần diện tích thửa 359 (loại đất LUC), do anh Bùi Văn D đứng tên, hiện do ông Bùi Văn T1 đang quản lý, diện tích: 581m2.

[10] Quá trình thu thập chứng cứ các đương sự không hợp tác, không cung cấp tài liệu, chứng cứ, lời khai để chứng minh; tại phiên toà đại diện nguyên đơn khẳng định, giữa Ngân hàng với anh D và chị L chỉ thoả thuận, ký kết gồm: Hợp đồng tín dụng và phụ lục hợp đồng, hợp đồng thế chấp tài sản (anh D, chị L ký), ngoài ra không ký kết thêm hợp đồng nào khác; do đó, Toà án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án để giải quyết tranh chấp.

[11] Theo hồ sơ chỉnh lý biến động của GCNQSDĐ số H 129841-000206 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Hậu Giang cung cấp thể hiện: Vào ngày 12/3/2009 giữa ông Bùi Văn T1 với anh Bùi Văn D và chị Trương Thị L có thoả thuận, ký kết Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bao gồm các thửa số 324, 325, 359 và 342, tờ bản đồ số 3, địa chỉ ấp E, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã C2; đến ngày 16/3/2009

được đăng ký biến động. Căn cứ các Điều 168, 467 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 12/3/2009, giữa ông T1 với anh D và chị L, có hiệu lực kể từ ngày đăng ký.

[12] Về hợp đồng tín dụng: Vào ngày 14/3/2013, giữa nguyên đơn A1 - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang với bị đơn là anh Bùi Văn D có thoả thuận, ký kết một Hợp đồng tín dụng, số tiền anh D vay là 100.000.000đ, lãi suất thoả thuận 12%/năm, mục đích sử dụng tiền vay để sản xuất và nuôi cá, trả lãi định kỳ 4 tháng/lần (trả vào ngày 14), thời hạn cho vay là 12 tháng. Trong quá trình vay, anh Bùi Văn D có đóng lãi đến ngày 20/11/2013 với số tiền 8.400.000đ, riêng nợ vốn chưa thanh toán. Như vậy, anh Bùi Văn D là bên vi phạm cam kết, thoả thuận nên buộc anh Bùi Văn D có nghĩa vụ trả cho A1 nợ vốn chưa thanh toán số tiền là 100.000.000đ và lãi suất trong hạn tính từ ngày 21/11/2013 đến ngày xét xử (23/02/2024) là 3.533.333đ.

[13] Về thời hạn thanh toán các bên thoả thuận là 12 tháng (kể từ ngày 14/3/2013); theo Phụ lục hợp đồng (kèm theo Hợp đồng tín dụng) ghi nhận các bên thoả thuận thời hạn thanh toán là ngày 06/3/2014, việc thoả thuận trong Phụ lục hợp đồng có chữ ký của anh D; qua đó, đã có căn cứ để xác định thời hạn thanh toán cuối cùng các bên thoả thuận là ngày 06/3/2014; do đó, lãi suất quá hạn được tính từ ngày 07/3/2014 cho đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 23/02/2024) là 182.016.666đ. Tổng cộng vốn lãi là: 285.549.999đ (Theo bảng kê tính lãi ngày 23/02/2024 của A1 - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang). Do đó, yêu cầu khởi kiện của A1 - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang là có căn cứ để chấp nhận.

[14] Về hợp đồng thế chấp: Theo hợp đồng thế chấp tài sản số 7003-LCP-201100206, ngày 07/3/2011 giữa bên nhận thế chấp (Bên A) là A1-Chi nhánh huyện V với bên thế chấp (Bên B) là anh Bùi Văn D và chị Trương Thị L; tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất các thửa đất số: 324, 325, 342 và 359, tờ bản đồ số 3, địa chỉ thửa đất tại ấp E, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang; hợp đồng thế chấp được Ủy ban nhân dân xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang chứng thực ngày 08/3/2011, được đăng ký thế chấp ngày 08/3/2013 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (tên cũ). Căn cứ các Điều 343, 715 Bộ luật Dân sự năm 2005, hợp đồng thế chấp có hiệu lực.

[15] Tại phiên tòa đại diện A1 thừa nhận, khi nhận thế chấp không xác minh tài sản có trên đất thế chấp là của ai; như vậy, khi A1 nhận tài sản thế chấp không xác minh làm rõ tài sản trên đất là của ai, do ai đang quản lý, sử dụng, cũng không có ý kiến của người có tài sản trên đất là có thiếu sót.

[16] Xử lý tài sản thế chấp: Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/11/2021 và ngày 14/01/2022 ghi nhận trên phần đất thế chấp tại các thửa đất số: 324, 325, 342 và 359, tờ bản đồ số 3, địa chỉ thửa đất tại ấp E, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang có vật kiến trúc, cây trái, hoa màu trên đất của: ông Bùi Văn T1, chị Bùi Thị N và chị Bùi Thị T2 (Chàng). Quá trình giải quyết vụ án chị N và chị T2, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần, nhưng vắng mặt, không lý do cũng không có ý kiến gì về việc giải quyết vụ án; do đó, đương sự phải chịu hậu quả của việc không chứng minh. Căn cứ Điều 721 Bộ luật Dân sự năm 2005, để xử lý tài sản thế chấp.

[17] Theo hợp đồng thế chấp, không đề cập đến tài sản trên đất thế chấp. Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất.

[18] Anh D với chị L là vợ chồng và ký tên trong Hợp đồng thế chấp; do đó, anh chị cùng phải chịu trách nhiệm theo hợp đồng đã ký kết. Tại văn bản ngày 16/11/2023, ông Bùi Văn T1 đồng ý phát mãi phần đất ruộng, phần đất ở thì ông T1 không đồng ý, vì trên đó có nhà chung, ông T1 không còn nơi ở nào khác. Như nhận định tại mục [18]. Quá trình thi hành án, các bên có quyền thoả thuận về xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo quyền lợi của các bên.

[19] Thửa đất số 325, anh Bùi Văn D đã tặng cho cho chị Bùi Thị N một phần (thửa 325), diện tích đo đạc thực tế 728,6m2 (BL 123, 167); một phần các thửa 324 và 325, diện tích 641,7m2, do anh Bùi Văn D chuyển nhượng cho chị Bùi Thị T2 (Chàng, BL 123, 167). Thửa đất số 359 có một phần diện tích (11.207,4m2) do anh Bùi Văn D chuyển nhượng cho anh Lê Thanh B và một phần ông Bùi Văn T1 đang sử dụng, có diện tích 581m2; thửa đất số 342 có diện tích 9.164,7m2 do anh Bùi Văn D cố cho anh Bùi Văn O (BL 126, 169). Quá trình giải quyết vụ án các đương sự không hợp tác, không cung cấp lời khai, tài liệu, chứng cứ để chứng minh, coi như các đương sự không có yêu cầu gì trong vụ án; nếu có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng (giữa anh D, anh B, chị T2), hợp đồng tặng cho (giữa anh D với chị N), hợp đồng cố đất (giữa anh D với anh O và anh G) thì các bên có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác.

[20] Về giá trị quyền sử dụng đất theo Chứng thư Thẩm định giá số 64/BĐS, ngày 12/5/2022 của Công ty Cổ phần T4, và Mảnh trích đo địa chính số 08/SHC ngày 18/4/2022 của Công ty TNHH Đ1, như sau:

[20.1] Về đất do anh Bùi Văn D đang sử dụng: Bao gồm các thửa 324 (loại đất ONT) và 325 (loại đất CLN), do anh Bùi Văn D đang sử dụng ổn định, có tổng diện tích: 5.306,8m2. Thuộc vị trí số (I), bao gồm các thửa 324 và 325, có chu vi như sau: Ngang giáp lộ xi măng: 20,15m + 3,05m = 23,2m; Ngang phía trong giáp thửa 333: 29,37m; Ngang phía trong giáp thửa 525: 41,76m; Ngang sau giáp thửa 326: 68,12m; Dài giáp thửa 334: 36,46m + 46,45m = 82,91m; Dài giáp thửa 333: 25,57m; Dài giáp vị trí số (III): 53,79m + 5,93m = 59,72m; Dài giáp thửa 525: 2,91m; Dài giáp thửa 491: 40,45m (Trong đó, thửa 324 có diện tích 204,2m2 x 1.531.000đ/m2 = 312.630.200đ; thửa 325 diện tích 5.102,6m2 x 159.000đ/m2 = 811.313.400đ). Tổng giá trị: 1.123.943.600đ.

[20.2] Vật kiến trúc (giá trị còn lại của anh Bùi Văn D, do ông Bùi Văn T1 đang quản lý, sử dụng) gồm: Nhà chính 1: 42m2 x 652.396đ/m2 = 13.357.800đ; Mái che nhà chính 1: 17,5m2 x 295.000đ/m2 = 1.198.438đ; Nhà chính 2: 20m2 x 1.927.815đ/m2 = 46.845.900đ; Mái che nhà chính 2: 4,84m2 x 373.000đ/m2 = 4.028.400đ; Nhà phụ: 18m2 x 961.125đ/m2 = 5.382.300đ; Nhà nuôi gà 1: 16m2 x 513.000đ/m2 = 2.052.000đ; Nhà nuôi gà 2: 9m2 x 513.000đ/m2 = 2.462.400đ; Nhà nuôi gà 3: 9m2 x 513.000đ/m2 = 2.308.500đ; Nhà nuôi gà 4: 7,29m2 x 272.000đ/m2 = 734.400đ; Nhà bếp: 01 cái x 272.000đ/m2 = 2.774.400đ; Tổng giá trị: 81.144.538đ.

[20.3] Về cây trái, hoa màu của anh Bùi Văn D (do cha là ông Bùi Văn T1 đang quản lý, sử dụng) gồm: Dừa nước loại B: 176m2 x 10.000đ/m2 = 1.760.000đ; Chuối loại A: 04 cây x 50.000đ/cây = 200.000đ; Chuối loại B: 20 cây x 35.000đ/cây = 700.000đ; Chuối loại C: 14 cây x 10.000đ/cây = 140.000đ; Sộp loại C: 01 cây = 80.000đ; Sộp loại D: 01 cây = 40.000đ; Tre loại A: 51 cây x 25.000đ/cây = 1.275.000đ; Tre loại B: 86 cây x 17.500đ/cây = 1.505.000đ; Tràm bông vàng loại B: 08 cây x 280.000đ/cây = 2.240.000đ; Tràm bông vàng loại C: 03 cây x 80.000đ/cây = 240.000đ; Đủng đỉnh loại C: 18 cây x 10.000đ/cây = 180.000đ; Sắn loại A: 02 cây x 400.000đ/cây = 800.000đ; Bạch đàn loại A: 02 cây x 300.000đ/cây = 600.000đ; Bạch đàn loại B: 11 cây x 210.000đ/cây = 2.310.000đ; Mù u loại A: 01 cây x 400.000đ/cây = 400.000đ; Mít loại A: 02 cây x 450.000đ/cây = 900.000đ; Mít loại B: 03 cây x 315.000đ/cây = 945.000đ; Dừa loại A: 15 cây x 800.000đ/cây = 12.000.000đ; Dừa loại B: 06 cây x 560.000đ/cây = 3.360.000đ; Dừa loại C: 04 cây x 160.000đ/cây = 640.000đ; M vàng: 108 cây x 45.000đ/cây = 4.860.000đ; Đu đủ loại A: 02 cây x 150.000đ/cây = 300.000đ; Đu đủ loại B: 03 cây x 105.000đ/cây

= 315.000đ; Bông trang: 09 cây x 11.000đ/cây = 99.000đ; Cóc loại B: 01 cây x 315.000đ/cây = 315.000đ; Vú sữa loại C: 01 cây x 240.000đ/cây = 240.000đ; So đũa loại E: 27 cây x 7.500đ/cây = 202.500đ. Tổng giá trị hoa màu, cây trái ông T1 đang quản lý: 34.886.500đ.

[21] Về đất do anh Bùi Văn D tặng cho chị Bùi Thị N, thuộc thửa 325 (loại đất CLN), thuộc vị trí số (II), có chu vi như sau: Ngang giáp lộ nhựa: 16,30m; Ngang sau: 15,20m; Dài giáp thửa 334: 46,45m; Dài phía trong giáp anh Bùi Văn D: 41,39m, diện tích 728,6m2 x 159.000đ/m2 = 115.847.400đ.

[21.1] Vật kiến trúc của chị Bùi Thị N (tính giá trị còn lại) gồm: Nhà chính: 60m2 x 3.396.033đ/m2 = 101.881.000đ; Mái che: 52m2 x 295.000đ/m2 = 4.602.000đ; Nhà vệ sinh: 3m2 x 2.183.000đ/m2 = 982.350đ; Bàn ông thiên: 01 cái = 571.000đ. Tổng giá trị: 108.036.350đ.

[21.2] Về cây trái, hoa màu của chị Bùi Thị N gồm: Chuối loại A: 03 cây x 50.000đ/cây = 150.000đ; Chuối loại B: 13 cây x 35.000đ/cây = 455.000đ; Chuối loại C: 07 cây x 10.000đ/cây = 70.000đ; Bông trang: 16 cây x 11.000đ/cây = 176.000đ; Xoài loại B: 01 cây x 560.000đ/cây = 560.000đ; Cóc loại B: 01 cây x 315.000đ/cây = 315.000đ; Chùm ruột loại C: 01 cây x 50.000đ/cây = 50.000đ; Khế loại B: 01 cây x 210.000đ/cây = 210.000đ; M vàng: 28 cây x 45.000đ/cây = 1.260.000đ; M vàng 11 cây x 100.000đ/cây = 1.100.000đ.Tổng giá trị hoa màu, cây trái của chị N là: 4.246.000đ.

[22] Về đất anh Bùi Văn D chuyển nhượng cho chị Bùi Thị T2.

[22.1] Thuộc vị trí số (III), có chu vi như sau: Ngang giáp lộ nhựa: 7,91m + 2,71m = 10,62m; Ngang sau: 10.41m; Dài giáp vị trí số (I) của Bùi Văn D: 53,79m + 5,93m = 59,72m; Dài giáp thửa 525: 57,98m. Bao gồm: Một phần thửa 324 (loại đất ONT), diện tích 18,8m2 x 1.531.000đ/m2 = 28.782.800đ; và Một phần thửa 325 (loại đất CLN), diện tích 622,9m2 x 159.000đ/m2 = 99.041.100đ. Tổng giá trị (28.782.800đ + 99.041.100đ) = 127.823.900đ.

[22.2] Vật kiến trúc (tính giá trị còn lại) của chị Bùi Thị T2 gồm: Nhà chính: 42,5m2 x 851.706đ/m2 = 18.098.750đ; Mái che trước nhà chính: 17,5m2 x 513.000đ/m2 = 2.693.250đ; Nhà bếp: 20m2 x 853.050đ/m2 = 5.971.350đ; Nhà vệ sinh: 4,84m2 x 2.183.000đ/m2 = 3.169.716đ; Nhà tạm: 18m2 x 81.000đ/m2 = 291.600đ; Nhà đang xây (chưa hoàn thiện): 16m2 x 3.233.188đ/m2 = 12.932.750đ; Nhà chứa củi: 9m2 x 714.000đ/m2 = 963.900đ; Chuồng gà 1: 9m2 x 81.000đ/m2 = 109.350đ; Chuồng gà 2: 7,29m2 x 81.000đ/m2 = 88.574đ; Bàn ông thiên: 01 cái = 571.000đ. Tổng giá trị: 44.890.240đ.

[22.3] Về cây trái, hoa màu của chị Bùi Thị T2 gồm: Dừa loại A: 02 cây x 800.000đ/cây = 1.600.000đ; Dừa loại B: 05 cây x 560.000đ/cây = 2.800.000đ; Dừa loại C: 07 cây x 160.000đ/cây = 1.120.000đ; Cà na loại A: 01 cây x 500.000đ/cây = 500.000đ; Xoài loại B: 04 cây x 560.000đ/cây = 2.240.000đ; Xoài loại C: 01 cây x 160.000đ/cây = 160.000đ; Đu đủ loại A: 01 cây x 150.000đ/cây = 150.000đ; Đu đủ loại B: 01 cây x 105.000đ/cây = 105.000đ; Sộp loại C: 01 cây x 80.000đ/cây = 80.000đ; Cau kiểng: 01 cây x 150.000đ/cây = 150.000đ; M vàng: 05 cây x 100.000đ/cây = 500.000đ; M vàng: 03 cây x 45.000đ/cây = 135.000đ. Tổng giá trị: 7.940.000đ.

[23] Về giá trị quyền sử dụng đất theo Chứng thư Thẩm định giá số 64/BĐS, ngày 12/5/2022 của Công ty Cổ phần T4, và Mảnh trích đo địa chính số 09/SHC ngày 18/4/2022 của Công ty TNHH Đ1, như sau:

[23.1] Một phần diện tích thửa 359 (loại đất LUC), do anh Lê Thanh B đang sử dụng, thuộc vị trí số (I), có chu vi như sau: Ngang trước giáp kênh T: 50,22m; Ngang trong giáp vị trí số (III) do ông T1 đang quản lý, và giáp với thửa 341: 12,11m (đo từ phía giáp anh G, anh O, thửa 341 đo vào trong thửa 359); Ngang sau giáp thửa 358 của Lê Thanh B: 62,11m; Dài giáp Phạm Văn C1 (thửa 488, 360): 135,51m + 53,17m = 188,68m; Dài giáp thửa 341 (Bùi Văn G, Bùi Văn O) và thửa 342 (anh Bùi Văn D): 43,38m + 93,81m + 43,62m = 180,81m. Diện tích : 11.207,4m2 x 126.000đ/m2 = 1.412.132.400đ. Phần đất này anh D với chị L đã thế chấp cho Ngân hàng từ năm 2011, đến năm 2013 thì anh D với chị L chuyển nhượng cho anh B; do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh B với anh D và chị L bị vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Quá trình giải quyết vụ án, anh B chưa có yêu cầu độc lập nên không xem xét; trường hợp nếu có tranh chấp thì đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết bằng một vụ án khác.

[23.2] Hoa màu, cây trái, vật kiến trúc trên đất: Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/01/2022 và tại phiên toà anh Lê Thanh B thừa nhận là do ông Bùi Văn T1 trồng (tre và chuối anh B đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc do ông T1 trồng, các bên không tranh chấp) gồm: Tràm bông vàng loại A: 01 cây x 400.000đ/cây = 400.000đ; Tràm bông vàng loại B: 01 cây x 280.000đ/cây = 280.000đ; Tràm bông vàng loại C: 07 cây x 80.000đ/cây = 560.000đ; Tràm bông vàng loại D: 05 cây x 40.000đ/cây = 200.000đ; Tràm bông vàng loại E: 10 cây x 20.000đ/cây = 200.000đ; Bạch đàn loại B: 02 cây x 210.000đ/cây = 420.000đ; Bạch đàn loại D: 10 cây x 30.000đ/cây = 300.000đ; Dừa loại A: 13 cây x 800.000đ/cây = 10.400.000đ; Tre loại C: 04 cây x 5000đ/cây = 20.000đ; Chuối loại B: 03 cây x 35.000đ/cây = 105.000đ; Chuối loại C: 09 cây x 10.000đ/cây = 90.000đ. Tổng giá trị: 12.975.000đ.

[23.3] Một phần diện tích thửa 359 (loại đất LUC), do anh Bùi Văn D đứng tên, hiện do ông Bùi Văn T1 đang quản lý, thuộc vị trí số (III), có chu vi như sau: Ngang giáp kênh Thuỷ Lợi bằng ngang sau: 12,11m; Dài giáp vị trí số (I): 43,38m; Dài giáp thửa 341 (của Bùi Văn G, Bùi Văn O): 43,38m; diện tích: 581m2 x 126.000đ/m2 = 73.206.000đ. Hoa màu, cây trái, vật kiến trúc không có, nên không đề cập đến.

[23.4] Thửa đất số 342 (loại đất LUC) do anh Bùi Văn D cố cho anh Bùi Văn O, thuộc vị trí số (II), có chu vi như sau: Ngang giáp thửa 341 (anh Bùi Văn G và anh Bùi Văn O): 64,15m; Ngang sau (giáp Nguyễn Thị E thửa 343, giáp Nguyễn Văn Ú thửa 357): 44m + 19,14m = 63,14m; Dài giáp thửa 358 và 359: 100,06m + 43,62m = 143,68m; Dài giáp thửa 340 (của Trần Văn M1): 143,28m; diện tích: 9.164,7m2 x 126.000đ/m2 = 1.154.752.200đ. Hoa màu, cây trái, vật kiến trúc: không có nên không đề cập đến.

[24] Về án phí:

[24.1] Do yêu cầu khởi kiện của A1 được chấp nhận. Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, buộc bị đơn anh Bùi Văn D phải nộp án phí (285.549.999đ x 5%) = 14.277.499đ.

[24.2] A1 - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang được nhận lại 5.676.000đ (Năm triệu sáu trăm bảy mươi sáu ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008476, ngày 07/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vị Thuỷ, tỉnh Hậu Giang.

[25] Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá, A1 đã nộp (2.000.000đ + 50.000.000đ) tổng cộng 52.000.000đ; đã chi gồm: Lệ phí đo đạc (02 lần): 4.000.000đ; chi phí đo đạc: 14.452.000đ; chi phí định giá (19.000.000đ + 2.750.000đ): 21.750.000đ, tổng cộng: 40.202.000đ. Do đó: 52.000.000đ - 40.202.000đ = 11.798.000đ, đây là số tiền Ngân hàng nộp dư, đã được giao trả lại cho Ngân hàng xong, nên không xử lý.

[26] Do yêu cầu khởi kiện của A1 được chấp nhận. Căn cứ các Điều 155, 157, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự, buộc anh Bùi Văn D phải chịu chi phí xem xét, thẩm định và định giá số tiền tổng cộng là: 40.202.000đ. Sau khi anh Bùi Văn D nộp xong, giao trả lại cho A1 - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang. Do đó, ý kiến của Kiểm sát viên đề xuất hướng giải quyết vụ án là có căn cứ.

[27] Quyền kháng cáo: Đương sự được quyền kháng cáo theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 5, 6, khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 68, các Điều 85, 87, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 101, 106, 150, 155, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và 3 Điều 228, các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14: Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng: các Điều 122, 123, 124, 164, 168, 219, 290, 292, 302, 342, 343, 344, 351, 355, 467, 715, 716, 717, 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Các Điều 40, 134, 135, 137, khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015. Khoản 2 Điều 3, khoản 3 Điều 73 của Luật đất đai năm 1993. Khoản 16 Điều 4, Điều 91, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017).

Tiểu mục 4 Mục 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP, ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ: Về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP, ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N1 (A1) - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang đối với bị đơn anh Bùi Văn D về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

2. Buộc anh Bùi Văn D có nghĩa vụ trả cho A1 - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang theo Hợp đồng tín dụng số 7003-LAV-201301007, ngày 14/3/2013, số tiền nợ gốc và lãi như sau:

Nợ gốc chưa thanh toán 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Lãi suất trong hạn tính từ ngày 21/11/2013 đến ngày 06/3/2014 là: 3.533.333đ (Ba triệu năm trăm ba mươi ba ngàn ba trăm ba mươi ba đồng).

Lãi suất quá hạn tính từ ngày 07/3/2014 đến ngày 23/02/2024 là 182.016.666đ (Một trăm tám mươi hai triệu không trăm mười sáu ngàn sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

Tổng cộng vốn lãi là: 285.549.999đ (Hai trăm tám mươi lăm triệu năm trăm bốn mươi chín ngàn chín trăm chín mươi chín đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (từ ngày 24/02/2024) khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 7003-LAV-201301007, ngày 14/3/2013 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ

gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng số 7003-LAV-201301007, ngày 14/3/2013 các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

3. Trường hợp anh Bùi Văn D không trả được nợ thì Ngân hàng N1 (A1) - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 7003-LCP-201101156, ngày 01/12/2011 để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất tại các thửa số: 324 và 325, tờ bản đồ số 3, địa chỉ thửa đất thuộc ấp E, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 129841-000206 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Cần Thơ cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã được chỉnh lý, biến động sang tên cho anh Bùi Văn D đứng tên.

3.1. Về đất: Tại các thửa đất số 324 và 325, thuộc các vị trí số (I), số (II) và số (III), có chu vi như sau:

+ Ngang giáp lộ xi măng (13,60m + 1,52m + 20,15m + 2,71m + 7,91m) = 45,89m.

+ Ngang giữa giáp thửa 525: 41,76m.

+ Ngang giữa giáp thửa 333: 29,37m.

+ Ngang sau giáp thửa 326: 68,12m.

(Theo mảnh trích đo địa chính số 08/SHC, ngày 18 tháng 4 năm 2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1).

- Vật kiến trúc trên đất (của anh Bùi Văn D, do ông Bùi Văn T1 đang quản lý, sử dụng) gồm: Nhà chính 1: 42m2; mái che nhà chính 1: 17,5m2; Nhà chính 2: 20m2; Mái che nhà chính 2: 4,84m2; Nhà phụ: 18m2; Nhà nuôi gà 1: 16m2; Nhà nuôi gà 2: 9m2; Nhà nuôi gà 3: 9m2; Nhà nuôi gà 4: 7,29m2; Nhà bếp: 01 cái. Tổng giá trị: 81.144.538đ (T3 mươi mốt triệu một trăm bốn mươi bốn ngàn năm trăm ba mươi tám đồng).

(Theo Chứng thư Thẩm định giá số 64/BĐS, ngày 12 tháng 5 năm 2022 của Công ty Cổ phần T4).

- Về cây trái, hoa màu của anh Bùi Văn D (do ông Bùi Văn T1 đang quản lý, sử dụng) gồm: Dừa nước loại B: 176m2; Chuối loại A: 04 cây, loại loại B: 20 cây và loại C: 14 cây; Sộp loại C: 01 cây và loại D: 01 cây; Tre loại A: 51 cây và loại B: 86 cây; Tràm bông vàng loại B: 08 cây và loại C: 03 cây; - Đủng đỉnh loại C: 18 cây; Sắn loại A: 02 cây; Bạch đàn loại A: 02 cây và loại B: 11 cây;

Mù u loại A: 01 cây; Mít loại A: 02 cây và loại B: 03 cây; Dừa loại A: 15 cây, loại B: 06 cây và loại C: 04 cây; M vàng: 108 cây; Đu đủ loại A: 02 cây và loại B: 03 cây; Bông trang: 09 cây; Cóc loại B: 01 cây; Vú sữa loại C: 01 cây; So đũa loại E: 27 cây. Tổng giá trị: 34.886.500đ (Ba mươi bốn triệu tám trăm tám mươi sáu ngàn năm trăm đồng)

(Theo Chứng thư Thẩm định giá số 64/BĐS, ngày 12 tháng 5 năm 2022 của Công ty Cổ phần T4).

- Vật kiến trúc của chị Bùi Thị N gồm: Nhà chính: 60m2; Mái che: 52m2; Nhà vệ sinh: 3m2; Bàn ông thiên: 01 cái. Tổng giá trị: 108.036.350đ (Một trăm lẻ tám triệu không trăm ba mươi sáu ngàn ba trăm năm mươi đồng).

(Theo Chứng thư Thẩm định giá số 64/BĐS, ngày 12 tháng 5 năm 2022 của Công ty Cổ phần T4).

- Về cây trái, hoa màu của chị Bùi Thị N gồm: Chuối loại A: 03 cây, loại B: 13 cây và loại C: 07 cây; Bông trang: 16 cây; Xoài loại B: 01 cây; Cóc loại B: 01 cây; Chùm ruột loại C: 01 cây; Khế loại B: 01 cây; M vàng: 28 cây (loại 45.000đ/cây) và 11 cây (loại 100.000đ/cây). Tổng giá trị là: 4.246.000đ (Bốn triệu hai trăm bốn mươi sáu ngàn đồng).

(Theo Chứng thư Thẩm định giá số 64/BĐS, ngày 12 tháng 5 năm 2022 của Công ty Cổ phần T4).

- Vật kiến trúc của chị Bùi Thị T2 gồm: Nhà chính: 42,5m2; Mái che trước nhà chính: 17,5m2; Nhà bếp: 20m2; Nhà vệ sinh: 4,84m2; Nhà tạm: 18m2; Nhà đang xây (chưa hoàn thiện): 16m2; Nhà chứa củi: 9m2; Chuồng gà 1: 9m2 và chuồng gà 2: 7,29m2; Bàn ông thiên: 01 cái. Tổng giá trị: 44.890.240đ (Bốn mươi bốn triệu tám trăm chín mươi ngàn hai trăm bốn mươi đồng).

(Theo Chứng thư Thẩm định giá số 64/BĐS, ngày 12 tháng 5 năm 2022 của Công ty Cổ phần T4).

- Về cây trái, hoa màu của chị Bùi Thị T2 gồm: Dừa loại A: 02 cây, loại B: 05 cây và loại C: 07 cây; Cà na loại A: 01 cây; Xoài loại B: 04 và loại C: 01 cây; Đu đủ loại A: 01 cây và loại B: 01 cây; Sộp loại C: 01; Cau kiểng: 01 cây; M vàng: 05 cây; M vàng: 03 cây. Tổng giá trị: 7.940.000đ (Bảy triệu chín trăm bốn mươi ngàn đồng).

(Theo Chứng thư Thẩm định giá số 64/BĐS, ngày 12 tháng 5 năm 2022 của Công ty Cổ phần T4).

3.2. Xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 342 và 359, tờ bản đồ số 3, địa chỉ thửa đất thuộc ấp E, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang

theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 129841-000206 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Cần Thơ cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã được chỉnh lý, biến động sang tên cho anh Bùi Văn D đứng tên. Bao gồm các vị trí số (I), số (II) và số (III).

- *Thửa số 359 (gồm vị trí số I và số III), có chu vi như sau*:

+ Ngang giáp kênh T (12,11m + 50,22m): 62,33m.

+ Ngang sau giáp thửa 258: 62,11m.

+ Dài giáp thửa 448 và 360 (135,51m + 53,17m): 188,68m.

+ Dài giáp thửa 341 và 342 (43,38m + 93,81m + 43,62m): 180,81m.

- *Thửa 342 (vị trí số II), có chu vi như sau:*

+ Ngang giáp thửa 341: 64,15m.

+ Ngang sau giáp thửa 343 và 357 (44m + 19,14m): 63,14m.

+ Dài giáp thửa 358 và 359 (100,06m + 43,62m): 143,68m.

+ Dài cạnh giáp thửa 340: 143,28m.

(Theo mảnh trích đo địa chính số 09/SHC, ngày 18 tháng 4 năm 2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1).

- *Hoa màu, cây trái tại thửa 359 (thuộc vị trí số I và số III) gồm:*

+ Tràm bông vàng loại A: 01 cây; loại B: 01 cây ; loại C: 07 cây; loại D: 05 cây và loại E: 10 cây; Bạch đàn loại B: 02 cây và loại D: 10 cây; Dừa loại A: 13 cây; Tre loại C: 04 cây; Chuối loại B: 03 cây và loại C: 09 cây. Tổng giá trị: 12.975.000đ (Mười hai triệu chín trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

(Theo Chứng thư Thẩm định giá số 33/BĐS, ngày 21 tháng 02 năm 2024 của Công ty Cổ phần T4).

4. Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất.

5. Trường hợp giữa anh Bùi Văn D với Bùi Văn G nếu có tranh chấp về hợp đồng cố đất và giữa anh G với anh Bùi Văn O, có tranh chấp về hợp đồng

thuê đất thì các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Toà án có thẩm quyền giải quyết bằng một vụ án khác.

6. Trường hợp giữa anh Bùi Văn D với anh Lê Thanh B nếu có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Toà án có thẩm quyền giải quyết bằng một vụ án khác.

7. *Về án phí dân sự sơ thẩm*:

7.1. Buộc anh Bùi Văn D phải chịu án phí số tiền 14.277.499đ (Mười bốn triệu hai trăm bảy mươi bảy ngàn bốn trăm chín mươi chín đồng).

7.2. Ngân hàng N1 (A1) - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang được nhận lại 5.676.000đ (Năm triệu sáu trăm bảy mươi sáu ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008476, ngày 07/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vị Thuỷ, tỉnh Hậu Giang.

8. *Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản*: Buộc anh Bùi Văn D phải nộp số tiền 40.202.000đ (Bốn mươi triệu hai trăm lẻ hai ngàn đồng), anh Bùi Văn D nộp xong, giao trả lại cho Ngân hàng N1 - Chi nhánh huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

9. *Quyền kháng cáo*: Đương sự có mặt được quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại Trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi cư trú.

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.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKSND huyện Vị Thủy;

- Chi cục THADS h.Vị Thủy;
- Các đương sự;
- Cổng TTĐT (để công bố);
- Lưu hồ sơ vụ án; VP;

Phạm Văn Hùng