

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH LỢI
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 01/2024/KDTM-ST
Ngày: 01/3/2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH LỢI, TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thụy Lan Chi

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Văn Sáu
2. Bà Trần Thị Phương Anh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nhựt là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

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

Ngày 01 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 04/2023/TLST-KDTM ngày 16 tháng 10 năm 2023 về “tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2024/QĐXXST-KDTM ngày 15 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Quốc Dân

Địa chỉ trụ sở chính: Số 25 Lê Đại Hành, phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Thanh Hương, chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Viết Phúc, chức vụ Phó Giám đốc trung tâm xử lý nợ Ngân hàng TMCP Quốc Dân theo giấy ủy quyền số 109/2023/UQ-CTHĐQT ngày 13/7/2023 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP Quốc Dân.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Viết Phúc: Ông Mạc Phong Vũ, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số 257 đường 30/4 phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

- *Bị đơn:* Ông Lương Đại Phát, sinh năm 1996 (Vắng mặt)

Chủ hộ kinh doanh Lương Đại Phát.

Địa chỉ: Ấp Bắc Hưng, xã Vĩnh Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

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

+ Ông Lương Văn Lầu, sinh năm 1967 (Vắng mặt)

+ Bà Nguyễn Thị Ánh, sinh năm 1967 (Vắng mặt)

+ Ông Lương Đại Phúc, sinh năm 1991 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Bắc Hưng, xã Vĩnh Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 22/8/2023, và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân ông Mạc Phong Vũ trình bày:

Vào ngày 11 tháng 6 năm 2019, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân (sau đây viết tắt là Ngân hàng TMCP Quốc Dân) có ký kết hợp đồng tín dụng với ông Lương Đại Phát, theo hợp đồng tín dụng số 033/19/HĐHM ngày 11/6/2019, số tiền vay 450.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất trong hạn 10,5%/năm, cố định trong 03 tháng đầu tiên, sau đó điều chỉnh lại lãi suất cơ sở cộng 3%/năm; lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn, lãi phạt 10%/năm. Mục đích cho vay: Bổ sung vốn kinh doanh mua bán lúa.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, khách hàng đã thế chấp tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AG111934, số vào sổ cấp GCN: H15.234 do UBND huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 29/09/2006, cụ thể như sau: Thửa đất số: 323; tờ bản đồ số: 05; đất tọa lạc tại ấp Bắc Hưng, xã Vĩnh Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu. Diện tích: 5.253 m². Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 500m²; thời hạn sử dụng: Lâu dài; đất trồng cây lâu năm: 4.753m²; thời hạn sử dụng: Đến tháng 10/2043; Nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 033/2019/HĐTC/117-9384 ngày 11/06/2019 và Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn Phòng Đăng ký đất đai huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu ngày 12/06/2019 theo quy định.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Sau khi vay, ông Phát không thanh toán gốc, ông Phát chỉ thanh toán lãi cho Ngân hàng được số tiền 49.921.228 đồng, đến ngày 25/11/2020 ông Phát ngưng thanh toán lãi và Ngân hàng TMCP Quốc Dân có điện thoại nhắc nhở, nhưng ông Phát vẫn không trả nợ. Đến ngày 25/11/2020, toàn bộ số nợ ông Phát còn thiếu, Ngân hàng chuyển sang nợ quá hạn.

Tính đến ngày 01 tháng 3 năm 2024, ông Lương Đại Phát còn nợ Ngân hàng TMCP Quốc Dân số tiền 754.542.481 đồng, trong đó tiền vốn gốc 449.999.995 đồng và tiền lãi đến ngày 01 tháng 3 năm 2024 là 304.542.486 đồng.

Từ đó, Ngân hàng TMCP Quốc Dân yêu cầu ông Lương Đại Phát thanh toán Ngân hàng TMCP Quốc Dân số tiền 754.542.481 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng từ ngày 02/03/2024 đến khi ông Phát trả hết nợ theo lãi suất thỏa thuận đã ký kết với Ngân hàng; trường hợp ông Phát không trả nợ hoặc trả không đầy đủ nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản đã ký kết thế chấp tại Ngân hàng theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Lương Đại Phát trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 01/12/2023: Tôi có ký tên vay tiền 450.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP Quốc Dân theo hợp đồng tín dụng mà Ngân hàng cung cấp, tôi có đăng ký kinh doanh lúa gạo. Quá trình vay, cha tôi là ông Lầu, bà Ánh có ký thế chấp quyền sử dụng đất. Tôi có ký tên đầy đủ vào hồ sơ vay, kể cả khế ước nhận tiền vay. Thực tế tôi vay tiền nhưng tôi và cha mẹ tôi không có lấy tiền. Sau khi vay tiền, chúng tôi cho ông Nguyễn Văn Quân là cháu của cha tôi mượn làm ăn, kinh doanh. Tuy nhiên, giữa tôi, ông Quân và cha mẹ tôi không có bất kỳ văn bản thỏa thuận nào có việc tôi đưa tiền cho ông Quân, cũng như không chứng minh được việc vay tiền dùm cho ông Quân. Từ đó, tôi đồng ý trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng TMCP Quốc Dân. Trường hợp tôi không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, tôi đồng ý xử lý tài sản thế chấp mà chúng tôi đã ký kết với Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn Lầu trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 01/12/2023: Ông Lương Đại Phát là con trai của tôi. Tôi có biết Ngân hàng TMCP Quốc Dân kiện ông Lương Đại Phát đại diện hộ kinh doanh Lương Đại Phát về việc ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Quốc Dân. Trong quá trình ký kết, vợ chồng tôi có ký kết bảo đảm tài sản cho khoản vay theo hợp đồng thế chấp 033/2019/HĐTC/117-9384 ngày 11/6/2019. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 323; tờ bản đồ số: 5; diện tích theo giấy: 5.253m²; địa chỉ thửa đất: Ấp Bắc Hưng, xã Vĩnh Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 111934; số vào sổ cấp GCN: H.15.234 do UBND huyện Vĩnh Lợi cấp ngày 29/9/2006 cấp cho tôi ông Lương Văn Lầu. Mục đích ông Phát vay tiền dùm cho Nguyễn Văn Quân là cháu của tôi, để Quân làm ăn. Do tôi kêu ông Phát đứng vay tiền dùm cho ông Nguyễn Văn Quân vì thấy ông Quân làm ăn được, số tiền vay 450.000.000 đồng mà ông Phát ký nhận tại Ngân hàng TMCP Quốc Dân là gia đình tôi không sử dụng, chúng tôi đưa hết cho ông Quân. Tuy nhiên, vì ông Quân là cháu của tôi nên tôi không làm giấy tờ. Nay Ngân hàng TMCP Quốc Dân yêu cầu ông Lương Đại Phát trả tiền vay theo hợp đồng tín dụng đã ký kết; Trường hợp ông Lương Đại Phát không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì tôi đồng ý phát mãi tài sản thế chấp đã ký kết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ánh trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 06/12/2023: Bà Nguyễn Thị Ánh là vợ ông Lương Văn Lầu. Bà Ánh thống nhất lời trình bày của ông Lầu. Bà Ánh đồng ý phát mãi tài sản thế chấp trong trường hợp ông Phát không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Đại Phúc trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 01/12/2023: Ông Phúc là con của ông Lầu là anh ruột ông Phát. Ông Phúc không hiểu biết gì đối với khoản vay mà ông Phát ký kết cũng như thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay. Hiện ông Phúc ở nhờ nhà cha mẹ để cho con đi học. Ông Phúc không trình bày gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu trình bày việc tuân theo pháp luật của Tòa án: Từ khi thụ lý cho đến phiên tòa xét xử sơ thẩm, Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng được quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; bị đơn ông Phát, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn Lầu, Lương Đại Phúc, bà Nguyễn Thị Ánh chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng được quy định tại các Điều 70, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Quốc Dân đối với ông Lương Đại Phát; buộc ông Lương Đại Phát có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân số tiền là 754.542.481 đồng, trong đó tiền vốn gốc 449.999.995 đồng và tiền lãi là 304.542.486 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng từ ngày 02/03/2024 đến khi ông Phát trả hết nợ cho Ngân hàng; trường hợp ông Phát không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu bán phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Ông Phát phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ngày 28 tháng 9 năm 2023, Ngân hàng TMCP Quốc Dân nộp đơn khởi kiện đến Tòa án tranh chấp hợp đồng tín dụng với bị đơn ông Lương Đại Phát. Mục đích vay Bổ sung vốn kinh doanh mua bán lúa. Khi khởi kiện ông Lương Đại Phát có đăng ký kinh doanh Hộ kinh doanh Lương Đại Phát, trú tại ấp Bắc Hưng, xã Vĩnh Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, bị đơn ông Lương Đại Phát, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn Lầu, bà Nguyễn Thị Ánh, ông Lương Đại Phúc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Lương Đại Phát, ông Lương Văn Lầu, bà Nguyễn Thị Ánh, ông Lương Đại Phúc theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Quốc Dân đối ông Lương Đại Phát về tranh chấp hợp đồng tín dụng:

[2.1] Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 033/19/HĐHM ngày 11/6/2019, số tiền vay 450.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất trong hạn 10,5%/năm, cố định trong 03 tháng đầu tiên, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn, lãi phạt 10%/năm. Mục đích cho vay: Bổ sung vốn kinh doanh mua bán lúa. Phía ông Phát thừa nhận có ký tên vào hợp đồng tín dụng. Từ đó, có đủ cơ sở xác định giữa Ngân hàng TMCP Quốc Dân với ông Lương Đại Phát có giao dịch tín dụng với nhau.

[2.2] Quá trình thực hiện hợp đồng: Sau khi vay, ông Phát không thanh toán gốc, ông Phát chỉ thanh toán lãi được số tiền 49.921.228 đồng, đến ngày 25/11/2020 ông Phát ngưng thanh toán lãi và Ngân hàng TMCP Quốc Dân có điện thoại nhắc nhở, nhưng ông Phát vẫn không trả nợ. Ngân hàng chuyển sang toàn bộ số nợ mà ông Phát thiếu sang nợ quá hạn từ ngày 25/11/2020. Căn cứ vào bảng kê tính lãi mà Ngân hàng cung cấp, tính đến ngày 01/3/2024, ông Phát còn nợ Ngân hàng TMCP Quốc Dân số tiền số tiền 754.542.481 đồng, trong đó tiền vốn gốc 449.999.995 đồng và tiền lãi là 304.542.486 đồng. Điều này được ông Phát thừa nhận trong quá trình làm việc tại Tòa án và ông Phát đồng ý trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng. Do đó, cần buộc ông Phát có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân số tiền 754.542.481 đồng, trong đó tiền vốn gốc 449.999.995 đồng và tiền lãi đến ngày 01 tháng 3 năm 2024 là 304.542.486 đồng. Đồng thời ông Phát còn phải chịu lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng kể từ ngày 02/3/2024 đến khi ông Phát thanh toán hết nợ cho Ngân hàng.

[2.3] Quá trình làm việc tại Tòa án, ông Phát xác định ông Phát vay tiền là do cha ông là ông Lương Văn Lầu kêu ông Phát vay dùm cho ông Nguyễn Văn Quân là cháu của ông Lầu. Ông Phát không có sử dụng số tiền vay; sau khi vay tiền, ông Phát và ông Lầu đưa lại cho ông Quân. Tuy nhiên, việc ông Phát và ông Lầu đưa tiền cho ông Quân không có làm giấy tờ và cũng không ai chứng kiến. Điều này ông Lầu cũng thừa nhận tại biên bản làm việc tại Tòa án ngày 01/12/2023. Ngoài ra, cả ông Phát và ông Lầu đều xác định không có chứng cứ chứng minh đưa cho ông Quân số tiền trên, do đó ông Phát, ông Lầu sẽ tự thỏa thuận với ông Quân. Phía Ngân hàng xác định, khoản vay này Ngân hàng giải ngân cho ông Phát, ông Phát nhận tiền vay, do đó Ngân hàng chỉ yêu cầu đối với ông Phát, không yêu cầu gì đối với ông Quân.

Hội đồng xét xử xét thấy, ông Phát, ông Lầu không có chứng cứ gì chứng minh đưa cho ông Quân số tiền vay tại Ngân hàng. Ngân hàng không giao dịch và yêu cầu gì đối với ông Quân. Hơn nữa, quá trình làm việc tại Tòa án, ông Phát, ông Lầu cũng không đặt ra yêu cầu gì đối với ông Quân. Cần thiết ông Phát, ông Lầu sẽ khởi kiện ông Quân ở vụ án khác.

[3] Xét hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 033/2019/HĐTC/1179384 ngày 11/6/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Quốc Dân với ông Lương Văn Lầu, bà Nguyễn Thị Ánh, phần đất thửa 323, tờ bản đồ số 5, diện tích theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 5253m² (diện tích theo đo đạc thực tế là 4.308,9m²) tọa lạc ấp Bắc Hưng, xã Vĩnh Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu, được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/9/2006 cho ông Lương Văn Lầu.

[3.1]. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản và mảnh trích đo địa chính, phần đất thế chấp có vị trí:

Hướng Đông giáp một phần đất ông Huỳnh Văn Kiên đang sử dụng có số đo 64,91m, giáp một phần bà Thảo (không rõ họ) đang sử dụng có số đo 54,42m.

Hướng Tây giáp một phần đất ông Lương Văn Lặc đang sử dụng có số đo 38,51m; 23,33m; 5,39m; 5,78m; 49,32m và giáp một phần Lương Văn Quang đang sử dụng có số đo 8,80m.

Hướng Nam giáp đường bê tông có số đo 34,72m; 1m.

Hướng Bắc giáp đất ông Lương Văn Lặc đang sử dụng có số đo 33,90m.

Hiện trạng trên đất thế chấp có 01 căn nhà chính kết cấu móng khung sườn bê tông cốt thép, vách tường xây, nền gạch men, mái tol thiếc. Một căn nhà phụ sau nhà chính có kết cấu cột bê tông, vách tường xây + thiếc, nền xi măng, mái tol xi măng. Một nhà tạm sau nhà phụ có kết cấu cây gỗ địa phương, nền xi măng, vách thiếc, mái tol xi măng + thiếc; 01 nhà vệ sinh, vách tường xây có hầm tự hoại; một mái che chuồng heo có kết cấu cột bê tông, gạch xây chuồng heo cao 0,8m, nền xi măng, mái tol xi măng; một bàn thờ Ông Thiên xây gạch; nền xi măng trước và xung quanh nhà; một nhà mồ có 02 ngôi mộ;

Về cây trồng: 26 cây dừa, 05 cây mai, 01 cây me, 06 cây xoài, 04 cây mít, 02 cây mận, 14 cây tha la. Tất cả các tài sản và cây trồng nêu trên là của ông Lầu và hiện do ông Lầu quản lý, sử dụng cùng với Phát, Phúc và bà Ánh.

[3.2]. Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được chứng thực và có đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định pháp luật, nhưng về nội dung tại thời điểm thế chấp diện tích đất mà ông Lầu, bà Ánh thế chấp đảm bảo khoản vay cho ông Phát có diện tích theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 5.253m². Tuy nhiên, qua thẩm định thực tế diện tích chỉ có 4.308,9m² (trong đó có 107,6m² là diện tích mồ mã). Qua làm việc với ông Lầu xác định, phần đất của ông với các hộ giáp ranh có ranh rõ ràng, từ xưa đến nay ông Lầu sử dụng ổn định, không ai tranh chấp. Căn cứ vào công văn trả lời số 379/UBNDNC ngày 26/01/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi xác định diện tích mà ông Lầu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đo đạc thực tế có sự chênh lệch có thể là do quá trình kê khai của hộ dân trước đây không đúng và việc thành lập bản đồ dựa trên bản đồ không ảnh chưa được chính xác, thiếu kiểm tra thực địa. Ngoài ra, trên phần đất thế chấp có diện tích mồ mã 107,6m². Đáng lẽ, trong quá trình thẩm định cho vay, Ngân hàng không nên nhận thế chấp phần diện tích có mồ mã, điều này sẽ gây khó khăn cho việc thi hành án, cũng như về mặt đạo đức xã hội.

[3.3]. Quá trình làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa hôm nay, ông Mạc Phong Vũ là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Quốc Dân đồng ý không xử lý phần diện tích mồ mã, đồng ý xử lý diện tích thế chấp theo diện tích đo đạc thực tế là 4.201,3m². Tuy nhiên, căn cứ vào giấy ủy quyền số 79/2023/UQ-NCB ngày 22/8/2023 của Ngân hàng TMCP Quốc Dân, tại khoản 2 của Giấy ủy quyền, ông Mạc Phong Vũ không có quyền định đoạt việc rút một phần diện tích đối với hợp đồng thế chấp. Do đó, Hội đồng xét xử chỉ ghi nhận và giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Từ các vấn đề phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy ranh đất với các hộ giáp ranh rõ ràng, các bên sử dụng ổn định không ai phát sinh tranh chấp, việc cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng cho ông Lương Văn Lầu vào năm 2006 là không có đo đạc thực tế, cấp theo bản đồ khung ảnh, từ đó dẫn đến diện tích sử dụng thực tế và diện tích được cấp có sự chênh lệch. Có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Quốc Dân về xử lý tài sản thế chấp có diện tích đo đạc thực tế 4.201,3m²; cần tuyên vô

hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Quốc Dân với ông Lương Văn Lầu, bà Nguyễn Thị Ánh đối với diện tích đất khu mô mã là 107,6m² có vị trí, như sau:

Hướng Đông giáp một phần bà Thảo đang sử dụng có số đo 54,42m và một phần giáp với ông Lầu đang sử dụng thửa thế chấp số 323 có số đo 35,21m; 4,25m.

Hướng Tây giáp một phần thửa thế chấp 323 ông Lầu đang sử dụng có số đo 54,58m; 35,54m; 3,45m; 4,25m;

Hướng Nam giáp đường bê tông có số đo 1m

Hướng Bắc giáp một phần thửa thế chấp 323 ông Lầu đang sử dụng có số đo 4,45m.

[4]. Trường hợp ông Lương Đại Phát không thanh toán hoặc thanh toán nợ không đầy đủ cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án bán đấu giá tài sản thế chấp Quyền sử dụng đất số sổ phát hành AG 111934, sổ vào sổ cấp giấy H15.234, thửa 323, tờ bản đồ số 5, diện tích theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 5253m² (diện tích theo đo đạc thực tế là 4.201,3m² đã trừ đi phần diện tích khu mô mã) tọa lạc ấp Bắc Hưng, xã Vĩnh Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu, được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/9/2006 cho ông Lương Văn Lầu và kể cả các tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà chính kết cấu móng khung sườn bê tông cốt thép, vách tường xây, nền gạch men, mái tol thiếc. Một căn nhà phụ sau nhà chính có kết cấu cột bê tông, vách tường xây + thiếc, nền xi măng, mái tol xi măng. Một nhà tam sau nhà phụ có kết cấu cây gỗ địa phương, nền xi măng, vách thiếc, mái tol xi măng + thiếc; 01 nhà vệ sinh, vách tường xây có hầm tự hoại; một mái che chuồng heo có kết cấu cột bê tông, gạch xây chuồng heo cao 0,8m, nền xi măng, mái tol xi măng; một bàn thờ Ông Thiên xây gạch; nền xi măng trước và xung quanh nhà; một nhà mô có 02 ngôi mộ;

Về cây trồng: 26 cây dừa, 05 cây mai, 01 cây me, 06 cây xoài, 04 cây mít, 02 cây mận, 14 cây tha la. Tất cả các tài sản và cây trồng nêu trên là của ông Lầu và hiện do ông Lầu quản lý, sử dụng cùng với Phát, Phúc và bà Ánh.

[5]. Về án phí và các chi phí tố tụng:

Về án phí: Ông Lương Đại Phát phải chịu số tiền án phí 34.181.619 đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân không phải chịu án phí, Ngân hàng đã nộp tạm ứng án phí số tiền 17.084.511 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0003697 ngày 16/10/2023, được hoàn lại tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Lương Đại Phát phải chịu tiền chi phí thẩm định tại chỗ. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định 6.973.216 đồng, đã chi phí hết, ông Lương Đại Phát có trách nhiệm hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân số tiền 6.973.216 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi.

[6] Từ những phân tích trên có căn cứ chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 156, khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân đối với ông Lương Đại Phát về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

2. Buộc ông Lương Đại Phát có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân số tiền số tiền 754.542.481 đồng (bảy trăm năm mươi bốn triệu năm trăm bốn mươi hai nghìn bốn trăm tám mươi một đồng), trong đó tiền vốn gốc 449.999.995 đồng (bốn trăm bốn mươi chín triệu chín trăm chín mươi chín nghìn chín trăm chín mươi lăm đồng) và tiền lãi đến ngày 01 tháng 3 năm 2024 là 304.542.486 đồng (ba trăm lẻ bốn triệu năm trăm bốn mươi hai nghìn bốn trăm tám mươi sáu đồng).

Kể từ ngày 02 tháng 3 năm 2024 ông Lương Đại Phát còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi quá hạn đối với số tiền dư nợ gốc chưa thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân theo mức lãi suất thỏa thuận của hợp đồng đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân thì lãi suất mà ông Lương Đại Phát phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân về yêu cầu bán đấu giá tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất số phát hành AG 111934, sổ vào sổ cấp giấy H15.234, thửa 323, tờ bản đồ số 5, có diện tích theo đo đạc thực tế là 4.201,3m² tọa lạc ấp Bắc Hưng, xã Vĩnh Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu, được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/9/2006 cho ông Lương Văn Lầu có vị trí, số đo như sau:

Hướng Đông giáp một phần đất đường đi vào khu mộ do ông Lầu đang sử dụng có số đo 54,58m; một phần giáp với ông Huỳnh Văn Kiên đang sử dụng có số đo 64,91m;

Hướng Tây giáp một phần đất ông Lương Văn Lặc đang sử dụng có số đo 38,51m; 23,33m; 5,39m; 5,78m; 49,32m và giáp một phần Lương Văn Quang đang sử dụng có số đo 8,80m;

Hướng Nam giáp đường bê tông có số đo 01m.

Hướng Bắc giáp đất ông Lương Văn Lặc đang sử dụng có số đo 33,90m.

Phần tài sản gắn liền với đất: Có 01 căn nhà chính kết cấu móng khung sườn bê tông cốt thép, vách tường xây, nền gạch men, mái tol thiếc. Một căn nhà phụ sau nhà chính có kết cấu cột bê tông, vách tường xây + thiếc, nền xi măng, mái tol xi măng. Một nhà tạm sau nhà phụ có kết cấu cây gỗ địa phương, nền xi măng, vách thiếc, mái tol xi măng + thiếc; 01 nhà vệ sinh, vách tường xây có hầm tự hoại; một mái che chuồng heo có kết cấu cột bê tông, gạch xây chuồng heo cao 0,8m, nền xi măng, mái tol xi măng; một bàn thờ Ông Thiên xây gạch; nền xi măng trước và xung quanh nhà; một nhà mồ có 02 ngôi mộ;

Về cây trồng: 26 cây dừa, 05 cây mai, 01 cây me, 06 cây xoài, 04 cây mít, 02 cây mận, 14 cây tha la. Tất cả các tài sản và cây trồng nêu trên là của ông Lầu và hiện do ông Lầu quản lý, sử dụng cùng với ông Phát, ông Phúc và bà Ánh.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân về yêu cầu bán đấu giá tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất số phát hành AG 111934, số vào sổ cấp giấy H15.234, thửa 323, tờ bản đồ số 5, có diện tích theo đo đạc thực tế là 107,6m² (phần đất khu mộ và đường vào khu mộ) tọa lạc ấp Bắc Hưng, xã Vĩnh Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu, được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/9/2006 cho ông Lương Văn Lầu có vị trí, số đo như sau:

Hướng Đông giáp một phần bà Thảo đang sử dụng có số đo 54,42m và một phần giáp với ông Lầu đang sử dụng thửa thế chấp số 323 có số đo 35,21m; 4,25m.

Hướng Tây giáp một phần thửa thế chấp 323 ông Lầu đang sử dụng có số đo 54,58m; 35,54m; 3,45m; 4,25m;

Hướng Nam giáp đường bê tông có số đo 1m;

Hướng Bắc giáp một phần thửa thế chấp 323 ông Lầu đang sử dụng có số đo 4,45m.

(Trích đo địa chính thửa đất là một phần không thể tách rời bản án).

5. Trường hợp ông Lương Đại Phát không thanh toán hoặc thanh toán nợ không đầy đủ nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án bán đấu giá tài sản thế chấp theo diện tích, vị trí, số đo và các tài sản gắn liền với đất tại mục 3 của phần Quyết định của Bản án này.

6. Về án phí và các chi phí tố tụng:

6.1. Về án phí: Ông Lương Đại Phát phải chịu số tiền án phí 34.181.619 đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân không phải chịu án phí, Ngân hàng đã nộp tạm ứng án phí số tiền 17.084.511 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0003697 ngày 16/10/2023, được hoàn lại tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi.

6.2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Lương Đại Phát phải chịu tiền chi phí thẩm định tại chỗ. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định 6.973.216 đồng, đã chi phí hết, ông Lương Đại Phát có trách nhiệm hoàn lại cho Ngân

hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân số tiền 6.973.216 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời gian 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND huyện Vĩnh Lợi;
- THADS huyện Vĩnh Lợi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thụy Lan Chi