TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TÂN HỒNG** TỈNH ĐỒNG THÁP	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 25/2019/DS-ST
Ngày 22-11-2019
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN HỒNG - TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Cư.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lâm Văn Koan.

2. Bà Lương Thị Anh Đào.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Trần Vũ Bình - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hồng tham gia phiên tòa***: Bà Lê Thị Ngọc Linh – Kiểm sát viên.

Ngày 22-11-2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 114/2018/TLST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2018 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2019/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần C.

Địa chỉ: Số 108, Trần Hưng Đạo, quận Hoàng Kiếm, TP.Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Văn T, chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị là người đại diện theo pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn T là ông Nguyễn Thanh H,

chức vụ Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần C – chi nhánh Đồng Tháp và ông Dư Minh T, chức vụ Phó phòng Tổ chức hành chính của Ngân hàng Thương mại cổ phần C – chi nhánh Đồng Tháp. Địa chỉ: Số 87, Phường 1, TP.C, tỉnh Đ là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền số 221/UQ-HDQT-NHCT18 ngày 14-3-2017).

2. Bị đơn:

2.1. Nguyễn Thanh V, sinh năm 1986 (có mặt);

2.2. Đoàn Thị Q (vợ của anh V), sinh năm 1985 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Nguyễn Văn Ngoan E, sinh năm 1980 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Đ.

3.2. Nguyễn Văn T, sinh năm 1949;

3.3. Lê Thị Đ (vợ của ông T), sinh năm 1954;

3.4. Nguyễn Thanh P (con của ông T), sinh năm 1978;

3.5. Nguyễn Hoài T (con của ông T), sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đ (có đơn xin vắng mặt).

3.6. Nguyễn Thị Đ (con của ông T), sinh năm 1980;

3.7. Nguyễn Thị D (con của ông T), sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Đ (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm ông Dư Minh T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 20-10-2016 anh Nguyễn Thanh V có ký hợp đồng tín dụng số: 16.10.0026/HĐTD với Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh Đồng Tháp (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) với số tiền vay gốc là 700.000.000đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 7%/năm, mục đích vay mua bán lúa gạo.

Đồng thời, anh Nguyễn Thanh V, chị Đoàn Thị Q có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 15.09.491/TC ngày 13-10-2015 để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng nêu trên gồm các tài sản thế chấp: 1/ Quyền sử dụng đất diện tích 7.855m^2, thuộc thửa số 101, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp Tham Bua, xã Tân

Thành A, huyện Tân Hồng (anh Nguyễn Thanh V đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ số CA385832, số vào sổ CH 02019 do UBND huyện Tân Hồng cấp ngày 27-8-2015); 2/ Quyền sử dụng đất diện tích 9.935m^2, thuộc thửa số 1087, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp Cả Cái, xã Tân Thành A, huyện Tân Hồng (anh Nguyễn Thanh V đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ số CA509367, số vào sổ CH 02062 do UBND huyện Tân Hồng cấp ngày 02-10-2015).

Do phía anh V và chị Q để nợ quá hạn (vi phạm hợp đồng vay) nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu phía anh Nguyễn Thanh V và chị Đoàn Thị Q có nghĩa vụ liên đới trả tiền vay gốc 700.000.000đồng, lãi tính đến ngày 22-11-2019 là 155.362.838đồng, tổng cộng gốc và lãi là 855.362.838đồng và tiếp tục tính lãi theo hợp đồng số: 16.10.0026/HĐTD đến khi anh V và chị Q thanh toán xong khoản nợ trên.

Trong trường hợp phía anh V, chị Q không có khả năng trả nợ vay gốc và lãi nêu trên thì Ngân hàng yêu cầu xử lý hợp đồng thế chấp QSDĐ số: 15.09.491/TC ngày 13-10-2015 để đảm bảo thu hồi nợ cho Ngân hàng. Ngân hàng thống nhất theo diện tích đo đạc thực tế vào các ngày 30-10-2018 và ngày 07-8-2019 đối các thửa đất như trên mà ông V và bà Q đã thế chấp cho Ngân hàng. Còn việc anh V đang sử dụng một phần thửa 102, diện tích 2.650m^2, tờ bản đồ số 03 nhưng do ông Nguyễn Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do anh V và ông T đã bị lộn số thửa không ảnh hưởng đến diện tích đất mà anh V và chị Q thế chấp cho Ngân hàng, vì vậy Ngân hàng không có ý kiến.

Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự không phải vụ án kinh doanh thương mại, vì: Ngân hàng cho vay theo hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp QSDĐ nêu trên là giữa Ngân hàng với cá nhân anh V, chị Q không phải là hộ đăng ký kinh doanh của anh V; còn mục đích vay thì theo hợp đồng tín dụng là để mua bán lúa gạo là nhằm việc Ngân hàng giải ngân số tiền vay cho khách hàng cao hơn so với việc giải ngân đối với các mục đích vay khác như: vay tiêu dùng, vay chăn nuôi, trồng lúa,….

- Theo lời trình bày của anh Nguyễn Văn Ngoan E: Ngày 09-10-2017 anh Nguyễn Thanh V và chị Đoàn Thị Q có cầm cố diện tích đất là 07 công tầm cắt, với số tiền là 140.000.000đồng, đất tọa lạc tại ấp Cả Cái, xã Tân Thành A, huyện Tân Hồng với thời hạn là 01 năm cho anh Nguyễn Văn Ngoan E (có làm giấy tay cố đất). Đến hết thời hạn cầm cố nhưng anh V, chị Q không chuộc lại đất. Nay Ngân hàng TMCP C khởi kiện anh V và chị Q trả số tiền vay còn thiếu, đồng thời

yêu cầu xử lý hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà anh V và chị Q đã thế chấp cho Ngân hàng. Trong đó, có thửa đất mà anh V và chị Q cầm cố cho anh Ngoan E.

Vì vậy, anh Ngoan E yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy giấy tay cầm cố đất ngày 09-10-2017, buộc anh V và chị Q trả lại số tiền cầm cố quyền sử dụng đất là 140.000.000đồng, anh Ngoan E đồng ý giao trả lại diện tích quyền sử dụng đất là 9.265m^2 (diện tích đo đạc thực tế), thuộc thửa số 1087, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp Cả Cái, xã Tân Thành A, huyện Tân Hồng, anh Ngoan E không yêu cầu bồi thường thiệt hại về việc hủy hợp đồng cầm cố đất nói trên.

- Theo lời trình bày của ông T, bà Đ, anh P, anh T, chị Đ và chị D có trong hồ sơ vụ án: Đối với phần diện tích 2.650m^2, thuộc một phần thửa 102, tờ bản đồ số 03 mà Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ vào các ngày 30-10-2018 và ngày 07-8-2019 hiện nay anh V đang quản lý, sử dụng thì gia đình ông T cho rằng: là do sơ đồ dãy thửa của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Hồng cấp lộn qua số thửa 102 đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông T, qua đo đạc thực tế hiện trạng đất cũng như từ trước đến nay thì ông T và anh V vẫn sử dụng đúng diện tích đất so với diện tích đất đã được UBND huyện Tân Hồng cấp giấy chứng nhận QSDĐ tại các thửa 101 và thửa 102 của mỗi bên. Nay gia đình ông T đồng ý để anh V liên hệ Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại số thửa trên bản đồ dãy thửa cho đúng thực tế đối với phần diện tích 2.650m^2, gia đình ông T không tranh chấp.

- Theo lời trình bày của anh V:

+ Qua yêu cầu của phía nguyên đơn: Anh V thừa nhận là có vay vốn của Ngân hàng tại hợp đồng tín dụng như phía nguyên đơn trình bày.

Do kinh tế gặp khó khăn nên anh V để lãi quá hạn, vi phạm hợp đồng vay. Nay Ngân hàng yêu cầu thì anh V và chị Q thống nhất trả số tiền vay gốc của hợp đồng tín dụng là 700.000.000đồng và tiền lãi tính đến ngày 22-11-2019 là 155.362.838đồng, tổng cộng gốc và lãi là 855.362.838đồng và đồng ý tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng theo mức lãi các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nêu trên tính từ ngày 23-11-2019 trên số nợ gốc cho đến khi thanh toán nợ xong. Đồng thời, đồng ý để Ngân hàng xử lý hợp đồng thế chấp số 15.09.491/TC ngày 13-10-2015 giữa Ngân hàng với anh V, chị Q đối với tài sản thế chấp:

1/ Quyền sử dụng đất diện tích 7.855m^2, thuộc thửa số 101, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp Tham Bua, xã Tân Thành A, huyện Tân Hồng. Qua xem xét thẩm

định tại chỗ vào các ngày 30-10-2018 và ngày 07-8-2019 thì phần diện tích 2.650m^2, thuộc một phần thửa 102, tờ bản đồ số 03 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Hồng xác nhận thì anh V thừa nhận và thống nhất như gia đình ông T trình bày. Nay anh V, chị Q đồng ý liên hệ đến Cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh số thửa trên bản đồ dãy thửa lại cho đúng theo quy định pháp luật.

2/ Quyền sử dụng đất diện tích 9.935m^2, thuộc thửa số 1087, tờ bản đồ số 3, đất tại ấp Cả Cái, xã Tân Thành A, huyện Tân Hồng. Qua xem xét thẩm định tại chỗ vào ngày 07-8-2018 thì được biết diện tích đo đạc thực tế so với diện tích được cấp giấy chứng nhận QSDĐ là thiếu 670m^2, nay Ngân hàng thống nhất trong trường hợp nếu xử lý tài sản thế chấp thì chỉ yêu cầu theo diện tích đo đạc thực tế, do đó anh V thống nhất theo yêu cầu của Ngân hàng.

+ Đối với yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Văn Ngoan E: Anh V thừa nhận như phía anh Ngoan E trình bày là trước đây anh V, chị Q có cầm cố diện tích đất 9.265m^2 (theo diện tích đo đạc thực tế), thuộc thửa số 1087, tờ bản đồ số 3, đất tại ấp Cả Cái, xã Tân Thành A, huyện Tân Hồng cho anh Ngoan E với giá là 140.000.000đồng (đến nay đã mãn hợp đồng cầm cố đất), nhưng do hoàn cảnh khó khăn không chuộc đất được. Qua yêu cầu độc lập của anh Ngoan E thì anh V, chị Q thống nhất hủy giấy tay cầm cố đất ngày 09-10-2017 giữa anh V, chị Q với anh Ngoan E. Anh V, chị Q thống nhất trả lại số tiền 140.000.000đồng cho anh Ngoan E, còn anh Ngoan E phải trả lại toàn bộ diện tích mà anh V, chị Q đã cầm cố đất.

- Theo lời trình bày của chị Đoàn Thị Q có trong hồ sơ vụ án: Thống nhất theo lời trình bày của anh V, không ý kiến gì thêm.

Ngoài ra, các đương sự thống nhất giá trị đất tranh chấp có giá trị là 45.000đồng/01m^2. Đồng thời anh V, chị Q đồng ý chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ vào các ngày 30-10-2018 và ngày 07-8-2019 với tổng số tiền là 13.318.000đồng.

- Ý kiến đại diện Viện kiểm sát: Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hồng phát biểu việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng là đúng quy định. Về việc giải quyết vụ án:

+ Đối với yêu cầu của nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn với bị đơn theo hợp đồng vay tín dụng số

16.10.0026/HĐTD và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 15.09.491/TC ngày 13-10-2015.

+ Đối với yêu cầu độc lập của anh Ngoan E: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của anh Ngoan E về việc yêu cầu hủy giấy tay cầm cố đất ngày 09-10-2017 và giải quyết hậu quả việc hủy giấy tay, đối với bồi thường thiệt hại do các đương sự không yêu cầu nên không đề cặp giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp QSDĐ và tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng theo quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm chị Đoàn Thị Q, ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị Đ, anh Nguyễn Thanh P, anh Nguyễn Hoài T, chị Nguyễn Thị Đ và chị Nguyễn Thị D có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là đúng theo quy định tại các Điều 227 và 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Ngân hàng yêu cầu anh Nguyễn Thanh V và chị Đoàn Thị Q trả số tiền vay gốc là 700.000.000đồng và tiền lãi tính đến ngày 22-11-2019 là 155.362.838đồng. Như vậy, tổng cộng gốc và lãi là 855.362.838đồng và còn phải tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng theo mức lãi các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 16.10.0026/HĐTD ngày 20-10-2016, tính từ ngày 23-11-2019 trên số nợ gốc cho đến khi thanh toán nợ xong. Đồng thời xử lý hợp đồng thế chấp tài sản số 15.09.491/TC ngày 13-10-2015 giữa Ngân hàng với anh V, chị Q. Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Hợp đồng tín dụng số 16.10.0026/HĐTD ngày 20-10-2016 đã được các bên ký kết đúng theo quy định của pháp luật, là hợp đồng vay có bảo đảm bằng tài sản thế chấp, trong đó quy định rõ ngày đến hạn thanh toán, khoản vay thì

trong quá trình giải quyết vụ án và đồng thời tại phiên tòa sơ thẩm đã được anh V thống nhất, thừa nhận. Về lãi suất: Ngân hàng yêu cầu tính lãi theo hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết tính đến ngày 22-11-2019 và lãi phát sinh đến khi thanh toán xong cho Ngân hàng. Hội đồng xét xử xét thấy, theo quy định tại Điều 95 Luật tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi bổ sung năm 2017) thì khi các bên ký kết hợp đồng có thỏa thuận về lãi suất và lãi suất đó được quy định cụ thể trong hợp đồng tín dụng, anh V, chị Q đều thống nhất. Do đó, Hội đồng xét xử thống nhất công nhận hợp đồng tín dụng nêu trên giữa Ngân hàng với anh Nguyễn Thanh V là hợp pháp.

Từ nhận định trên, nên chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng. Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa Ngân hàng với anh Nguyễn Thanh V, chị Đoàn Thị Q cụ thể: Anh Nguyễn Thanh V và chị Đoàn Thị Q đồng ý thanh toán cho Ngân hàng tiền vay gốc là 700.000.000đồng, tiền lãi tính đến ngày 22-11-2019 là 155.362.838đồng và lãi phát sinh tính từ ngày 23-11-2019 đến khi thanh toán nợ xong cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng số 16.10.0026/HĐTD ngày 20-10-2016.

- Về hợp đồng thế chấp tài sản số 15.09.491/TC ngày 13-10-2015 giữa Ngân hàng với anh V, chị Q:

+ Đối với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất diện tích 7.855m^2, thuộc thửa số 101, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp Tham Bua, xã Tân Thành A, huyện Tân Hồng (anh Nguyễn Thanh V đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ số CA385832, số vào sổ CH 02019 do UBND huyện Tân Hồng cấp ngày 27-8-2015), Hội đồng xét xử nhận thấy:

Qua xem xét thẩm định tại chỗ vào các ngày 30-10-2018 và ngày 07-8-2019 và theo lời trình bày của ông T, anh V đều thống nhất, thừa nhận đối với phần diện tích 2.650m^2: là do sơ đồ dãy thửa của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Hồng cấp lộn qua số thửa 102 đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông T, từ trước đến nay thì hộ ông T và anh V vẫn sử dụng đúng diện tích đất so với diện tích đất đã được UBND huyện Tân Hồng cấp giấy chứng nhận QSDĐ tại các thửa 101 và thửa 102 của mỗi bên. Nay gia đình ông T đồng ý để anh V liên hệ Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh số thửa trên bản đồ dãy thửa lại cho đúng thực tế quản lý, sử dụng, không ai tranh chấp.

Đồng thời, tại Công văn số: 74/UBND-NC ngày 07-3-2019 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Hồng cung cấp thông tin có nội dung: *"1. Khi cấp giấy*

chứng nhận QSDĐ cho ông Nguyễn Thanh V tại thửa 101, tờ bản đồ số 3, diện tích 7.855m^2, đất tại ấp Tham Bua, xã Tân Thành A, huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp đảm bảo đúng các điều kiện, trình tự, thủ tục và đối tượng theo quy định của pháp luật về đất đai. Không có đo đạc thực tế. Giấy CNQSDĐ được cấp cho cá nhân ông Nguyễn Thanh V.

2. Trường hợp ông Nguyễn Thanh V quản lý, sử dụng tại một phần thửa đất 102, diện tích 2.650m^2 do ông Nguyễn Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các đương sự không có tranh chấp thì được điều chỉnh lại thửa đất cho đúng thực tế sử dụng khi đương sự có yêu cầu".

Và tại Công văn số: 148/UBND-NC ngày 06-5-2019 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Hồng cung cấp thông tin có nội dung: *"1. Khi người sử dụng đất có yêu cầu, cơ quan chuyên môn sẽ tiến hành kiểm tra thực tế, làm cơ sở điều chỉnh số thửa…".*

Do đó, các đương sự có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh số thửa trên bản đồ dãy thửa đối với phần diện tích đất 2.650m^2 (Tại mãnh trích đo địa chính số 145-2018 ngày 01-11-2018 và mãnh trích đo địa chính số 161-2019 ngày 30-8-219 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Hồng) lại cho đúng thực tế mà các đương sự đang quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật.

+ Đối với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất diện tích 9.935m^2, thuộc thửa số 1087, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp Cả Cái, xã Tân Thành A, huyện Tân Hồng (anh Nguyễn Thanh V đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ số CA509367, số vào sổ CH 02062 do UBND huyện Tân Hồng cấp ngày 02-10-2015), Hội đồng xét xử nhận thấy:

Qua xem xét thẩm định tại chỗ vào ngày 30-10-2018 thì phần diện tích đo đạc thực tế 9.265m^2 so với diện tích được cấp giấy chứng nhận QSDĐ 9.935m^2 là thiếu 670m^2. Theo Công văn số: 257/UBND-NC ngày 14-8-2019 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Hồng cung cấp thông tin có nội dung: *"1. Việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Nguyễn Thanh V tại thửa 1087, tờ bản đồ số 3, diện tích 9.935m^2, đất tại ấp Cả Cái, xã Tân Thành A, huyện Tân Hồng bảo trình tự, thủ tục và đối tượng theo quy định của pháp luật. Có đo đạc thực tế. Cấp cho cá nhân.*

2. Chênh lệch thiếu 670m^2 là do sai số giữa 02 lần đo".

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện Ngân hàng thống nhất nếu trong trường hợp xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp QSDĐ nêu trên thì chỉ yêu cầu xử lý theo diện tích đo đạc thực tế. Do đó, Hội động xét xử công nhận sự tự nguyện của đương sự.

Như vậy, Qua yêu cầu của Ngân hàng và ý kiến của anh V, chị Q là thống nhất theo yêu cầu của Ngân hàng đối với tài sản thế chấp, theo quy định tại khoản 1 Điều 299, 318, 320, 323 và 351 Bộ luật dân sự năm 2015 là có cơ sở, do đó Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 15.09.491/TC ngày 13-10-2015 giữa Ngân hàng với anh V, chị Q.

[2.2] Về yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Văn Ngoan E: Yêu cầu hủy giấy tay cầm cố đất ngày 09-10-2017, buộc anh V và chị Q trả lại số tiền cầm cố quyền sử dụng đất là 140.000.000đồng và anh Ngoan E đồng ý giao trả lại diện tích quyền sử dụng đất là 9.265m^2 (diện tích đo đạc thực tế), thuộc thửa số 1087, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp Cả Cái, xã Tân Thành A, huyện Tân Hồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Xét về tính hợp pháp của hợp đồng cầm cố QSDĐ giữa anh V, chị Q với anh Ngoan E nêu trên là không được pháp luật quy định theo quy định Luật đất đai năm 2013, do đó giấy tay cầm cố đất nêu trên là không hợp pháp.

- Xét về nội dung yêu cầu của anh Ngoan E: Anh Ngoan E và anh V, chị Q đều tự nguyện, thống nhất hủy giấy tay cầm cố đất ngày 09-10-2017; anh V và chị Q đồng ý liên đới trả lại số tiền 140.000.000đồng cho anh Ngoan E; anh Ngoan E đồng ý giao trả lại diện tích quyền sử dụng đất là 9.265m^2 (theo diện tích đo đạc thực tế), thuộc thửa số 1087, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp Cả Cái, xã Tân Thành A, huyện Tân Hồng cho anh V, chị Q.

Vì vậy, Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận nêu trên của các đương sự. Đối với bồi thường thiệt hại về việc hủy giấy tay cầm cố đất ngày 09-10-2017 do các đương sự không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3] Các đương sự thống nhất giá trị đất tranh chấp có giá trị là 45.000đồng/01m^2, nên Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện thống nhất của các đương sự.

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ vào các ngày 30-10-2018 và ngày 07-8-2019, anh Nguyễn Thanh V và chị Đoàn Thị Q đồng ý chịu số tiền là 13.318.000đồng nhưng Ngân hàng đã thanh toán xong (do anh Lương Bảo A nộp

theo 02 hóa đơn bán hàng ngày 03-12-2018 và ngày 11-9-2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Hồng), nên anh Nguyễn Thanh V, chị Đoàn Thị Q có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 26 và 27 Nghị quyết 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 buộc các đương sự nộp như sau:

Do chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng và yêu cầu của anh Nguyễn Văn Ngoan E nên buộc anh Nguyễn Thanh V và chị Đoàn Thị Q nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[3] Hội đồng xét xử xét lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát: Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các điều 91, 92, 147, 157, 227, 228, 271 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 100, 166, 203 Luật đất đai năm 2013; các điều 123, 299, 318, 320, 323, 351, 407, 463 và 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95 Luật tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi bổ sung năm 2017); Điều 26 và 27 Nghị quyết 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 yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần C (gọi tắt là Ngân hàng) về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể: Anh Nguyễn Thanh V và chị Đoàn Thị Q có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 700.000.000đồng và tiền lãi tính đến ngày 22-11-2019 là 155.362.838đồng, của hợp đồng tín dụng số 16.10.0026/HĐTD ngày 20-10-2016 do các bên xác lập. Như vậy, tổng cộng tiền gốc và tiền lãi là 855.362.838đồng (Tám trăm năm mươi

lăm triệu ba trăm sáu mươi hai nghìn tám trăm ba mươi tám đồng). Anh Nguyễn Thanh V và chị Đoàn Thị Q còn phải tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng theo mức lãi các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nêu trên tính từ ngày 23-11-2019 trên số nợ gốc cho đến khi thanh toán nợ xong.

Công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 15.09.491/TC ngày 13-10-2015 giữa Ngân hàng với anh Nguyễn Thanh V, chị Đoàn Thị Q.

Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh số thửa trên bản đồ dãy thửa đối với phần diện tích đất 2.650m^2 (Tại mãnh trích đo địa chính số 145-2018 ngày 01-11-2018 và mãnh trích đo địa chính số 161-2019 ngày 30-8-219 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Hồng) lại cho đúng thực tế mà các đương sự đang quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật.

[2] Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Văn Ngoan E.

Tuyên: Hủy giấy tay cầm cố đất ngày 09-10-2017 giữa anh Nguyễn Văn Ngoan E với anh Nguyễn Thanh V, chị Đoàn Thị Q.

Công nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Văn Ngoan E: Anh Nguyễn Văn Ngoan E đồng ý giao trả diện tích đất 9.265m^2 (theo diện tích đo đạc thực tế) thuộc thửa 1087, tờ bản đố số 03, tọa lạc tại ấp Cả Cái, xã Tân Thành A, huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30-10-2018 cho anh Nguyễn Thanh V, chị Đoàn Thị Q có vị trí tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp đường nước dài 63,36 mét từ mốc M2 đến mốc M3.

Hướng Tây giáp đất ông Lê Văn N dài 56,77 mét từ mốc M1 đến mốc M4.

Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn C dài 169,80 mét từ mốc M3 đến mốc M4.

Hướng Bắc giáp đất anh Nguyễn Văn Ngoan E dài 150,73 mét từ mốc M1 đến mốc M2 (có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Công nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Thanh V và chị Đoàn Thị Q đồng ý liên đới trả cho anh Nguyễn Văn Ngoan E 140.000.000đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên thi hành án chậm thi hành xong thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi bằng 50% mức lãi theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án đến khi thi hành án xong.

[3] Về giá trị đất tranh chấp:

Công nhận sự tự nguyện thống nhất của các đương sự về giá trị đất tranh chấp có giá trị là 45.000đồng/01m^2.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Công nhận sự tự nguyện của các đương sự: Anh Nguyễn Thanh V và chị Đoàn Thị Q có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần C– Chi nhánh Đồng Tháp tổng cộng số tiền 13.318.000đồng (Theo hai hóa đơn bán hàng ngày 03-12-2018 và ngày 11-9-2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Hồng).

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc anh Nguyễn Thanh V và chị Đoàn Thị Q liên đới nộp số tiền 44.960.885đồng (Bốn mươi bốn triệu chín trăm sáu mươi nghìn tám trăm tám mươi lăm đồng) (Trong đó bao gồm: Án phí dân sự sơ thẩm đối với phần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; hủy giấy tay cầm cố đất ngày 09-10-2017 và phần có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Văn Ngoan E với số tiền 140.000.000đồng).

- Ngân hàng thương mại cổ phần C không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần C (Ngân hàng thương mại cổ phần C – Chi nhánh Đồng Tháp) số tiền 17.247.000đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số BG/2015: 0001926 ngày 10 tháng 7 năm 2018 (do anh Lương Bảo A nộp thay) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng.

- Anh Nguyễn Văn Ngoan E không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho anh Nguyễn Văn Ngoan E số tiền 3.800.000đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số BG/2015: 0002122 ngày 24 tháng 10 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng.

Đương sự được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (Ngày 22-11-2019). Riêng chị Đoàn Thị Q, ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị Đ, anh Nguyễn Thanh P, anh Nguyễn Hoài T, chị Nguyễn Thị Đ và chị Nguyễn Thị D có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án theo quy định pháp luật.

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

cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND huyện Tân Hồng;
- Chi cục THADS huyện Tân Hồng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lê Văn Cư