

Bản án số: 02/2018/KDTM-ST

Ngày: 22/11/2018

“V/v Tranh hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHƯỚC LONG - TỈNH BẠC LIÊU

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thị Đang.**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Dương Thị Tú Phương.**
2. Bà **Nguyễn Hồng Lành.**

Thư ký Tòa án: Bà **Nguyễn Thị Ngân** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phước Long.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phước Long: Bà **Đoàn Vũ Loan** – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 22 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phước Long, xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 03/2017/TLST – KDTM ngày 18 tháng 5 năm 2017, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 145/2018/QĐXXST-KDTM ngày 08 tháng 10 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số: 119/2018/QĐST-KDTM ngày 26 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại cổ phần S.** Trụ sở: Số S, đường Đ, phường P, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn: Ông **Dương Đ L** - Chức vụ: Trưởng phòng giao dịch H trực thuộc Ngân hàng TMCP S chi nhánh tỉnh Bạc Liêu; Địa chỉ: Số S, ấp A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Bị đơn: **Doanh nghiệp tư nhân Q** (Chủ doanh nghiệp bà **Tăng Th Q** – sinh năm 1974). Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên:

Anh Võ Qu Th – sinh năm 1974. Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Bà Trương Th H – sinh năm 1947. Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Chị **Võ Th H** – sinh năm 1994. Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Chị **Võ Thị Ch N** – sinh năm 1998. Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của Võ Th H và Võ Thị Ch N: Chị **Tăng Th Q** – sinh năm 1974. Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Võ Thị Th và anh **Nguyễn Văn Đ (Dương Văn Đ)**. Cùng Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Ông **Đào Văn B** - sinh năm 1939 và bà **Trương Thị X** - sinh năm 1939. Cùng Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Anh **Đào Văn U** và chị **Nguyễn Thị Th**. Cùng Địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Quý tín dụng nhân dân huyện H; Địa chỉ: Ấp A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Tại đơn khởi kiện và các lời khai có trong hồ sơ vụ án nguyên đơn trình bày và yêu cầu:

- Ngân hàng với Doanh nghiệp Q có ký hợp đồng tín dụng số: 26HB/2015/HĐTDHM-DN ngày 01 tháng 4 năm 2015; Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số 01 -26HB/2015/HĐTDHM-DN ngày 08 tháng 4 năm 2015; Giấy đề nghị vay tiền ngày 08 tháng 10 năm 2016; Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số 02 - 26HB/2015/HĐTDHM-DN ngày 12 tháng 10 năm 2015 và Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số 03 -26HB/2015/HĐTDHM-DN ngày 21 tháng 01 năm 2016. Theo đó, anh Th và chị Q đã được Ngân hàng cấp nhiều hạn mức khác nhau, hạn mức tín dụng tối đa được cấp lần cuối cùng ngày 21 tháng 01 năm 2016 là 2.830.000.000đ. Mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh xây dựng nhà các loại, chuẩn bị mặt bằng, xây dựng cầu đường, mua bán vật liệu xây dựng. Thời hạn trả nợ gốc cuối cùng là ngày 21 tháng 01 năm 2017, với mức lãi suất 12%/năm.

- Để đảm bảo cho các hợp đồng được xác lập nêu trên, các bên đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 17/HB/HĐTC-2015 ngày 01 tháng 4 năm 2015 có công chứng, chứng thực ngày 02 tháng 4 năm 2015 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 21/HB/HĐTC-2015 ngày 08 tháng 4 năm 2015 đối với các tài sản như:

+ Diện tích 300m² đất thuộc thửa 27 tờ bản đồ 23 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 633646 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 23 tháng 3 năm 2015.

+ Diện tích 245,7m² đất thửa 52 tờ bản đồ số 23 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 308192 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 07/6/2011.

+ Diện tích 4.148,2m² đất thửa 53 và 56 tờ bản đồ số 4 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 308197 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 07/6/2011.

+ Diện tích 1.047,4m² thửa đất số 30 tờ bản đồ số 23 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 263015 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 07/4/2015.

+ Diện tích 290,4m² đất thửa 26 tờ bản đồ số 23 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 563017 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 07/4/2015.

+ Tài sản là nhà trên thửa đất số 27 tờ bản đồ số 23 có diện tích xây dựng là 125,43m² và diện tích sàn là 257,44m², kết cấu bê tông cốt thép, nhà cấp 1.A.1, 02 tầng, giấy chứng nhận sở hữu số BY 633646 ngày 23 tháng 3 năm 2015.

Do nợ đã quá hạn mà anh Th và chị Q không thanh toán, nên Ngân hàng đã khởi kiện ra Tòa án, tính đến ngày xét xử sơ thẩm anh Th và chị Q còn nợ gốc là 2.830.000.000đ và tiền lãi được tính 11%/năm từ ngày vay đến ngày xét xử sơ thẩm là 863.857.165đ. Do đây là nợ chung của anh Th và chị Q, nên Ngân hàng yêu cầu chị Q và anh Th mỗi người trả cho Ngân hàng 1/2 nợ gốc là 1.415.000.000đ, 1/2 tiền lãi tính đến ngày 22 tháng 11 năm 2018 là 431.928.582đ và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng mà các bên đã ký kết đến khi trả xong nợ. Trường hợp anh Th và chị Q không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp, tài sản liên quan đến tài sản thế chấp như nhà kho trên thửa đất số 26, nhà kho trên thửa đất số 30 diện tích 17m² + 64,2m² đất thửa số 33, thuộc tờ bản đồ số 23 và tài sản khác liên quan đến tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

* Bị đơn trình bày: Người đại diện của Doanh nghiệp tư nhân (DNTN) Tăng Q là chị Tăng Th Q thừa nhận chị Q có ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và giấy nhận nợ vay tiền như Ngân hàng trình bày, thừa nhận có nợ như Ngân hàng trình bày và đồng ý trả nợ, đồng ý phát mãi thế chấp và các tài sản liên quan đến tài sản thế chấp để trả nợ Ngân hàng nếu như không có khả năng trả nợ. Diện tích đất anh Đ và chị Th đang làm là chị Q với anh Th cho mượn chứ không phải nợ tiền rồi cô đất như anh Th, chị Th trình bày, chị Q đồng ý phát mãi luôn phần đất này khi Ngân hàng có yêu cầu.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Th trình bày: Anh Th xác định anh Th có cùng chị Q ký các hợp đồng thế chấp tài sản để cùng chị Q vay số tiền 2.830.000.000đ, thừa nhận nợ như Ngân hàng trình bày và đồng ý trả 1/2 nợ gốc và 1/2 tiền lãi theo yêu cầu của Ngân hàng. Anh Th đồng ý Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ, nhưng không đồng ý phát mãi diện tích đất thửa 53 và 56 vì anh Th cho rằng do anh và chị Q có vay của chị Th và anh Đ 210.000.000đ, nhưng không có tiền trả nên đã cố thửa đất 53 và 56 cho anh Đ và chị Th. Anh Th xác định khi cố đất này anh Th và chị Th không có thông báo cho Ngân hàng biết.

* Chị Th xác định trước đây anh Th và chị Q có vay của chị và chồng chị là anh Đ số tiền 210.000.000đ, do không có tiền trả nên anh Th và chị Q đã cố diện

tích đất tại thửa số 53 và 56 để chị Th làm, khi nào có tiền trả thì chuộc lại đất. Chị Th đề nghị để phần đất này lại để trừ số tiền 210.000.000đ mà anh Th và chị Q nợ vợ chồng chị Th.

* Chị Q xác định chị H và chị Nhi Th nhất với trình bày của chị Q, không có ý kiến gì khác.

* Anh Dương Văn Đ trình bày tại biên bản xem xét thẩm định ngày 05 tháng 7 năm 2017 nội dung: Anh Th và chị Q đã sang lại cho anh Đ và chị Th diện tích đất tại thửa số 53 và 56 tờ bản đồ số 4 với giá 210.000.000đ.

* Bà Trương Th H trình bày: Tại biên bản xem xét thẩm định ngày 21 tháng 7 năm 2017 bà H xác định bà đồng ý giải quyết vụ án theo quy định pháp luật; Tại biên bản xem xét thẩm định ngày 04 tháng 01 năm 2018 bà H xác định phần tài sản trên diện tích đất 17,17m² thuộc thửa đất số 27 là của bà H cho anh Th, nhưng không có cho anh Th công trình trên đất, lúc anh Th thế chấp đất này bà cũng biết nhưng bà không có ký thế chấp tài sản của bà H cho Ngân hàng.

* Ông B và bà X trình bày: Ông B và bà X thừa nhận phần đất được anh Th và chị Q xây dựng nhà kho trên lộ có một phần là đất anh Th, chị Q nhận sang lại từ con trai và con dâu của ông B là anh Đào Văn U và chị Nguyễn Thị Th, đất này ông B và bà X đứng tên quyền sử dụng. Ông B và bà X đồng ý nếu Doanh nghiệp tư nhân Q không trả nợ và Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ, thì ông B đồng ý phát mãi phần đất do ông và bà X đứng tên đã được anh Th và chị Q xây một phần nhà kho để Ngân hàng thu hồi nợ.

* Anh Đào Văn U và chị Nguyễn Thị Th không nộp văn bản thể hiện ý kiến của anh, chị trong vụ án.

* Quỹ tín dụng nhân dân huyện H xác định thửa đất 33 tờ bản đồ số 23 không có thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng vay tiền tại Quỹ tín dụng nhân dân huyện H, Quỹ tín dụng nhân dân huyện H không có yêu cầu gì trong vụ án này.

*** *Tại phiên tòa:***

- Nguyên đơn yêu cầu anh Th và chị Q mỗi người có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng 1/2 nợ gốc 1.415.000.000đ, 1/2 lãi suất 431.928.582đ và lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ mà các bên đã ký kết. Trường hợp anh Th và chị Q không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng sẽ yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 17/HB/HĐTC-2015 ngày 01 tháng 4 năm 2015 có công chứng, chứng thực ngày 02 tháng 4 năm 2015 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 21/HB/HĐTC-2015 ngày 08 tháng 4 năm 2015 đối với các tài sản thế chấp đã được Tòa án xem xét thẩm định thực tế cùng các tài sản liên quan đến tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Ngân hàng không yêu cầu đối với phần đất thế chấp có khu nhà mồ của gia đình anh Th.

- Các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa.

- Không có đương sự giao nộp tài liệu, chứng cứ mới.

*** Ý kiến của Kiểm sát viên:**

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán kể từ khi thụ lý vụ án đến khi ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật, tuy nhiên Thẩm phán chuyên hồ sơ Viện kiểm sát nhân dân nghiên cứu vi phạm khoản 2 Điều 220 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với Hội đồng xét xử tính từ thời điểm bắt đầu phiên tòa cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật, các đương sự còn lại chưa chấp hành đúng quy định tại khoản 15 và 16 Điều 70 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng, buộc chị Tăng Th Q và anh Võ Qu Th mỗi người có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 1.415.000.000đ và lãi suất đến ngày 22 tháng 11 năm 2018 là 431.928.582đ. Áp dụng án lệ số: 08/2006/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số: 698/QQĐ-CA ngày 17 tháng 10 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao để tính lãi suất trong giai đoạn thi hành án.

- Trường hợp anh Th và chị Q không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp sau để thu hồi nợ cho Ngân hàng:

1/ Diện tích 225,6m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 26 tờ bản đồ số 23, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 563017 cấp ngày 07/4/2015 do ông Võ Qu Th đứng tên, trên đất có 03 căn nhà kho của anh Th và chị Q.

2/ Diện tích 247,6m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 23, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 308192 cấp ngày 07/6/2011 do hộ anh Võ Qu Th đứng tên.

3/ Diện tích 219,73m² đất ở, thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 23, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 633646 cấp ngày 23/3/2015 do hộ anh Võ Qu Th đứng tên.

4/ Diện tích 4.091m² đất trồng lúa, thuộc thửa đất số 53 và 56 tờ bản đồ số 4, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 308197, cấp ngày 07 tháng 6 năm 2011 do hộ anh Võ Qu Th và chị Tăng Th Q đứng tên.

5/ Diện tích 1.034,9m² đất trồng cây lâu năm thửa số 30, tờ bản đồ số 23, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 563015 cấp ngày 07 tháng 4 năm 2015 do anh Võ Qu Th đứng tên; Diện tích 17,0m² + 64,2m² đất thuộc thửa số 33, tờ bản đồ số 23 do ông Đào Văn B và bà Trương Thị X đứng tên và 03 căn nhà kho của anh Th và chị Q được xây dựng trên đất này.

6/ Căn nhà của anh Th và chị Q được xây dựng trên thửa đất số 27 tờ bản đồ số 23 có diện tích xây dựng là 127,43m² và diện tích sàn là 257,44m² Giấy chứng nhận quyền sở hữu số BY 633646 cấp ngày 23/3/2015.

7/ Diện tích 17,17m² đất thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 23 tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu số BY 633646 cấp ngày 23/3/2015.

8/ Hủy giao dịch cổ đất giữa anh Th với chị Th và anh Đ đối với diện tích 4.091m² đất vừa nêu. Buộc anh Đ và chị Th trong thời hạn 04 tháng có nghĩa vụ thu hoạch cây trồng trên đất để giao trả diện tích đất này cho anh Th và chị Q thực hiện nghĩa vụ bảo đảm khi Ngân hàng có yêu cầu.

*** Các tình tiết của vụ án:**

1/ Doanh nghiệp tư nhân Q do chị Tăng Th Q là chủ Doanh nghiệp có ký hợp đồng tín dụng số: 26HB/2015/HĐTDHM-DN ngày 01 tháng 4 năm 2015; Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số 01 -26HB/2015/HĐTDHM-DN ngày 08 tháng 4 năm 2015; Giấy đề nghị vay tiền ngày 08 tháng 10 năm 2016; Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số 02 -26HB/2015/HĐTDHM-DN ngày 12 tháng 10 năm 2015; Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số 03 -26HB/2015/HĐTDHM-DN ngày 21 tháng 01 năm 2016 để anh Th và chị Q vay số tiền 2.830.000.000đ vào ngày 21 tháng 01 năm 2016. Mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh xây dựng nhà các loại, chuẩn bị mặt bằng, xây dựng cầu đường, mua bán vật liệu xây dựng. Thời hạn trả nợ gốc cuối cùng là ngày 21 tháng 01 năm 2017, với mức lãi suất 12%/năm.

2/ Hộ gia đình của anh Võ Qu Th và chị Tăng Th Q có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 17/HB/HĐTC-2015 ngày 01 tháng 4 năm 2015 có công chứng, chứng thực ngày 02 tháng 4 năm 2015 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 21/HB/HĐTC-2015 ngày 08 tháng 4 năm 2015 có công chứng, chứng thực ngày 08 tháng 4 năm 2015 để thế chấp đối với các tài sản như:

2.1/ Diện tích đất 300m² (Qua đo đạc thực tế có diện tích 236,9m² và 17,17m²) tại thửa đất số 27 tờ bản đồ số 23 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 633646, do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho hộ anh Võ Qu Th và chị Tăng Th Q vào ngày 23/3/2015, địa chỉ thửa đất: Ấp A, xã X, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí và số đo như sau:

* Diện tích thứ nhất là 236,9m²

+ Hướng đông giáp thửa đất số 28 có cạnh 8,25m;

+ Hướng tây giáp đất bà Trương Th H có cạnh = 3,2m + 5,36m và 0,7m;

+ Hướng nam giáp thửa đất số 30 có nhà kho của anh Th và chị Q có cạnh = 30m;

+ Hướng bắc giáp đất bà Trương Th H có cạnh = 2,5m + 8,3m và 19,2m.

* Trên diện tích 236,9m² thuộc thửa đất số 27 có công trình là căn nhà 02 tầng, hạng nhà 1.A.1, kết cấu bê tông cốt thép, diện tích xây dựng 127,43m² và diện tích sàn 257,44m², giấy chứng nhận sở hữu số BY 633646 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 23 tháng 3 năm 2015. Qua đo đạc thực tế có kết cấu như sau:

- Tầng 1 gồm có:

+ Nhà trước: Chiều ngang 5,4m, chiều dài 17,4m. Kết cấu: Móng cừ sạn, khung và sườn bằng bê tông cốt thép, trên trần có sàn bằng bê tông 14cm, vách xây

tường 20cm và tường 10cm, cửa sổ và cửa chính bằng gỗ căm xe, nền lót gạch bóng kiến, tường ốp gạch 1,2m.

+ Nhà sau: Chiều ngang 8,2m chiều dài 5m. Kết cấu: Móng cừ sạn, có lót vĩ sắt, khung và sườn bằng bê tông cốt thép, trên trần có sàn bê tông 14cm, vách xây tường 10cm, tường ốp gạch 1,2m, nền lót gạch bóng kiến. Trong nhà sau có bếp nấu ăn và nhà vệ sinh, cụ thể: (Nhà vệ sinh: Chiều ngang 3m, chiều dài 1,35m, móng cừ sạn, khung và sườn bằng bê tông cốt thép, trần có sàn bằng bê tông cốt thép 14cm, vách xây tường 20cm, tường cao 3m ốp gạch lên tới trần. Bếp nấu ăn: Chiều cao 0,83m, chiều rộng 0,7m, dài hình chữ L = 2,84m + 1,25m, ốp gạch, lót đá hoa cương).

- Tầng 2 có hình chữ L, có hai phòng ngủ, số đo, kết cấu cụ thể:

+ Nhà trước: Chiều ngang 5,3m, chiều dài 17,4m; vách xây tường; khung, sườn và cột bằng bê tông cốt thép; nền lót gạch bóng kiến; cửa sổ và cửa chính bằng cây căm xe; trần thạch cao, mái lợp ngói, đòn tay kẽm, có 04 kính cường lực.

+ Nhà sau: Chiều ngang 8,2m, chiều dài 5m. Kết cấu: Khung và sườn bằng bê tông cốt thép, vách xây tường, nền lót gạch bóng kiến, trần thạch cao, đòn tay kẽm, mái lợp ngói. Có nhà vệ sinh ngang 3m, dài 1,3m, cao 2,8m, trần đổ tấm 14cm.

+ Cầu thang bằng bê tông cốt thép, lót đá hoa cương, tay vịn gỗ căm xe và kính cường lực, chiều ngang 0,95m, dài 4,2m+3,1m.

+ Lối đi + mái che: Chiều ngang 2,4m chiều dài 11,5m, nền lót gạch vỉa hè, cột bằng sắt, mái lợp tol lạnh, cửa bằng sắt.

* Diện tích thứ hai là 17,17m²:

+ Hướng đông giáp thửa đất số 28 của bà Trương Th H có cạnh là 1,7m;

+ Hướng tây giáp đất có khu nhà mồ của gia đình anh Th có cạnh là 1,7m;

+ Hướng nam giáp phần còn lại của thửa đất số 27 có cạnh là 10,1m;

+ Hướng bắc giáp đất bà Trương Th H có cạnh là 10,1m.

* Trên diện tích 17,17m² có các công trình như:

- Bức tường dài 10.1m, cao 2m, xây tường 10cm (Cửa bà H).

- Con hẻm có nền trát xi măng chiều ngang 0,6m, chiều dài 10,1m (Cửa bà H).

- Một phần căn nhà của bà Trương Th H chiều ngang 01m, chiều dài 10,1m, khung và cột bằng bê tông cốt thép, đòn tay bằng cây dầu, mái lợp tol lạnh, vách xây tường, nền lót gạch ximen.

2.2/ Diện tích đất 245,7m² (Qua đo đạc thực tế có diện tích 247,6m²) tại thửa đất số 52 tờ bản đồ số 23 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 308192 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho hộ anh Võ Qu Th và chị Tăng Th Q ngày 07/6/2011, địa chỉ thửa đất: Ấp A, xã X, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí và số đo:

- + Hướng đông giáp đất bà Ngôn có cạnh 30m (24,7+5,3);
- + Hướng tây giáp đất ông Hải có cạnh 18m,
- + Hướng nam là một góc không giáp ai = 0
- + Hướng bắc giáp lộ có cạnh 34,1m

2.3/ Diện tích đất 4.148,2m² (Qua đo đạc thực tế có diện tích 4.091m²) thuộc thửa 53 và 56 tờ bản đồ số 4 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 308197 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho hộ anh Võ Qu Th và chị Tăng Th Q ngày 07/6/2011, có vị trí và số đo:

- + Hướng đông giáp đất bà ba Gà có cạnh 27,8m;
- + Hướng tây giáp đất ông Việt có cạnh 28,4m;
- + Hướng nam giáp đất ông Điệp, ông Mến có cạnh 146m;
- + Hướng bắc giáp đất Út Lùn có cạnh 146,2m.

2.4/ Diện tích đất 1.047,4m² (Qua đo đạc thực tế có diện tích 1.034,9m²) tại thửa đất số 30 tờ bản đồ số 23 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 263015 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho anh Võ Qu Th ngày 07/4/2015, có vị trí và số đo:

- + Hướng đông giáp lộ có cạnh 22,77m (21,1+1,67);
- + Hướng tây giáp đất ông Đào Văn B có cạnh 24,57m (22,3+2,27);
- + Hướng nam giáp đất ông B có cạnh 8,3m+36m;
- + Hướng bắc giáp đất hộ gia đình của anh Th và giáp đất của bà H có cạnh là 20m + 30m + 7,1m.

- Trên thửa đất này có 03 nhà kho của anh Th và chị Q:

+ Kho 1 tính từ cầu 8.000 vào Phước Long (được xây dựng trên thửa đất số 30 và trên diện tích 17m² + 64,2m² thuộc một phần thửa đất số 33, tờ bản đồ số 23): Chiều ngang 3,25m, chiều dài 20m. Kết cấu: Móng cừ tràm, khung và sườn bằng bê tông cốt thép, đòn tay bằng cây và kẽm, vách xây tường, mái lợp tol lạnh, nền trát xi măng, cửa bằng sắt.

+ Kho 2 nằm giữa kho 1 và kho 3: Chiều ngang 6,45m, chiều dài 20m. Kết cấu: Móng cừ tràm, khung và sườn bằng bê tông cốt thép, đòn tay cây và kẽm, vách xây tường, mái lợp tol lạnh, nền trát xi măng, cửa kéo Đài Loan.

+ Kho 3 giữa kho số 2 và căn nhà của anh Th, chị Q (Được xây dựng trên thửa đất số 30 và một phần thửa đất số 27 tờ bản đồ số 23): Chiều ngang 13,1m, chiều dài 20m. Kết cấu: Móng cừ tràm, khung và sườn bằng bê tông cốt thép, đòn tay cây và kẽm, vách xây tường, mái lợp tol lạnh, trần la phong, nền lót gạch bông, cửa kéo Đài Loan.

2.5/ Diện tích 17m² + 64,2m² tại một phần thửa đất số 33 tờ bản đồ số 23, đất tọa ấp A, xã X, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 460017 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Đào Văn B và bà Trương Thị X ngày 22 tháng 6 năm 2009, có vị trí và số đo:

- + Hướng đông giáp lộ có cạnh 1,67m;
- + Hướng tây giáp đất ông B có cạnh 2,27m;
- + Hướng nam giáp đất ông B có cạnh 8,3m + 36m;
- + Hướng bắc giáp thửa đất số 30 có cạnh 9,4m + 36m.

2.6/ Diện tích đất 290,4m² (Qua đo đạc thực tế có diện tích 225,6m²) tại thửa đất 26 tờ bản đồ số 23 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 563017 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho anh Võ Qu Th ngày 07/4/2015, có vị trí và số đo:

- + Hướng đông giáp lộ Phước Long - Vĩnh Mỹ có cạnh 21,25m;
- + Hướng tây giáp kênh Phước Long - Vĩnh Mỹ có cạnh 21,1m;
- + Hướng nam giáp đất bà Trương Th H có cạnh 11,1m;
- + Hướng bắc giáp đất Nguyễn Văn Hoàng có cạnh 10,2m.

Trên diện tích đất này có 03 nhà kho của anh Th và chị Q, cụ thể:

- Kho 1 tính từ cầu 8.000 vào hướng Phước Long: Chiều ngang 8,9m, chiều dài 9,35m. Kết cấu: Móng cừ tràm, khung và sườn bằng bê tông cốt thép, vách xây tường, nền lót gạch bông, đòn tay sắt mạ kẽm, mái lợp tol lạnh.

- Kho 2 nằm giữa kho 1 và kho 3: Chiều ngang 6,74m, chiều dài 9,35m. Kết cấu: Móng cừ tràm, khung và sườn bằng bê tông cốt thép, vách xây tường, nền lót trần xi măng, đòn tay bằng cây dầu, mái lợp tol lạnh.

- Kho 3 có chiều ngang 5,61m, chiều dài 10,65m. Kết cấu: Móng cừ tràm, khung và sườn bằng bê tông cốt thép, đòn tay bằng cây dầu, mái lợp tol mạ kẽm, vách xây tường, nền lót gạch bông.

3/ Một phần sân của anh Th và chị Q được xây dựng trên diện tích 59m² thuộc thửa đất số 28 tờ bản đồ số 23, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 764663 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho bà Trương Th H ngày 25 tháng 9 năm 2015; Quyền sử dụng đất và phần sân này không phải là tài sản thế chấp.

4/ Ngân hàng yêu cầu anh Th và chị Q trả nợ gốc là 2.830.000.000đ và lãi suất tính đến ngày 22 tháng 11 năm 2018 là 863.857.165đ. Trường hợp anh Th và chị Q không trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

5/ Chị Th không nộp đơn khởi kiện yêu cầu anh Th và chị Q đối với số tiền vay mà chỉ đề nghị trừ phần đất có diện tích 4.148,2m² (Qua đo đạc thực tế có diện tích 4.091m²) thuộc thửa 53 và 56 tờ bản đồ số 4 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 308197 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 07/6/2011 bằng số tiền 210.000.000đ. Trong khi đó anh Đ là chồng chị Th thì xác định anh Th sang đất này cho vợ chồng anh Đ và chị Th với giá 210.000.000đ, anh Đ cũng không có nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì trong vụ án.

6/ Anh Đào Văn U và chị Nguyễn Thị Th không có lời khai tại Tòa án, không nộp văn bản thể hiện ý kiến đối với vụ án.

8/ Phần đất trồng lúa thuộc thửa 53 và 56 tờ bản đồ số 4 do chị Th và anh Đ quản lý; Phần đất 17,17m² thuộc thửa đất 27 tờ bản đồ số 23 do bà H quản lý; Các tài sản còn lại do anh Võ Qu Th quản lý.

9/ Ngân hàng chỉ yêu cầu phát mãi đối với các tài sản thế chấp đã được Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ và tài sản liên quan đến tài sản thế chấp. Không yêu cầu phát mãi đối với phần đất có xây dựng khu nhà mô của gia đình anh Võ Qu Th.

10/ Quỹ tín dụng nhân dân huyện H không có yêu cầu gì trong vụ án này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án dân sự: Ngân hàng Thương mại cổ phần S khởi kiện yêu cầu anh Th và chị Q trả tiền vay nhằm mục đích kinh doanh, hợp đồng vay được xác lập giữa hộ gia đình với tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận, nên được Tòa án nhân dân huyện Phước Long thụ lý - giải quyết là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt, các đương sự còn lại đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu của Ngân hàng:

3.1/ Về nghĩa vụ trả nợ: Doanh nghiệp tư nhân Q do chị Tăng Th Q làm chủ có vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần S số tiền 2.830.000.000đ. Số tiền này được vay trong thời kỳ hôn nhân của chị Tăng Th Q và anh Võ Qu Th, nhưng do chị Q và anh Th đã ly hôn theo Bản án Hôn nhân Gia đình số: 39/2016/HNGĐ-ST ngày 14 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long, nên Ngân hàng yêu cầu anh Th và chị Q mỗi người trả 1/2 nợ gốc và lãi suất cho Ngân hàng, anh Th và chị Q cũng đồng ý mỗi người trả cho Ngân hàng 1/2 nợ gốc và lãi suất. Sự thừa nhận nợ và đồng ý trả nợ của chị Q và anh Th là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên được Hội đồng xét xử lấy làm căn cứ giải quyết vụ án.

3.2/ Về lãi suất: Do từ khi vay tiền Ngân hàng vào ngày 21 tháng 01 năm 2016 cho đến nay anh Th và chị Q không có trả cho Ngân hàng khoản tiền lãi nào. Tính từ ngày 21/01/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm tiền lãi được tính theo mức lãi suất 11%/năm với số tiền lãi là 863.857.165đ, nên việc Ngân hàng yêu cầu anh Th và chị Q mỗi người có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng 1/2 số tiền lãi là 431.928.500đ cùng với tiền lãi phát sinh từ ngày 23 tháng 11 năm 2018 đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất mà các bên đã ký kết tại Hợp đồng tín dụng số: 26HB/2015/HĐTDHM-DN ngày 01 tháng 4 năm 2015; Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số 01 -26HB/2015/HĐTDHM-DN ngày 08 tháng 4 năm 2015; Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số 02 -26HB/2015/HĐTDHM-DN ngày 12 tháng 10 năm

2015 và Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số 03 -26HB/2015/HĐTDHM-DN ngày 21 tháng 01 năm 2016 là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

3.3/ Về việc xử lý tài sản thế chấp:

- Các tài sản thế chấp được thể hiện trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 17 ngày 01 tháng 4 năm 2015 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 21 ngày 08 tháng 4 năm 2015 có sự đồng ý của tất cả các thành viên trong hộ gia đình của anh Th gồm anh Th, chị Q, bà H, chị H và chị Nhi, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã X là nơi có bất động sản đối với văn bản thỏa thuận các thành viên trong gia đình ngày 01 tháng 4 năm 2015, Hợp đồng thế chấp cũng được công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật; Văn bản thỏa thuận và hợp đồng vừa nêu đã có giá trị về mặt pháp lý, nên bên thế chấp có nghĩa vụ thực hiện đúng các cam kết đã ký với Ngân hàng về nội dung: *"Khi xử lý tài sản thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng được coi là tài sản thế chấp và cũng phải được xử lý để thu hồi nợ"*. Do đó, việc Ngân hàng yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp và tài sản liên quan đến tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng trong trường hợp chị Q và anh Th không trả nợ là phù hợp với thỏa thuận ban đầu của các bên, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Đối với diện tích $17m^2 + 64,2m^2$ đất thuộc thửa số 33 tờ bản đồ số 23 mặc dù không có ký thế chấp quyền sử dụng tại Ngân hàng, nhưng công trình nhà kho của anh Th và chị Q được xem là tài sản thế chấp, công trình này lại được xây dựng trên phần đất $17m^2 + 64,2m^2$, nên phần đất này cũng được xem là tài sản thế chấp, đồng thời ông B và bà X cũng đồng ý trong trường hợp anh Th và chị Q không trả nợ, khi Ngân hàng có yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ, ông B và bà X cũng đồng ý phát mãi phần đất này để Ngân hàng thu hồi nợ. Do đó, Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi diện tích $17m^2 + 64,2m^2$ đất thuộc thửa số 33 tờ bản đồ số 23 do ông B và bà X đứng tên quyền sử dụng đất.

- Xét các công trình của bà H gồm bức tường, con hẻm và 1 phần căn nhà được xây dựng trên phần đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 633646: Mặc dù bà H không có xác lập hợp đồng thế chấp với Ngân hàng đối với tài sản này của bà, nhưng tại văn bản thỏa thuận các thành viên trong gia đình ngày 01 tháng 4 năm 2015 có thể hiện ý kiến của bà H là đồng ý để anh Th và chị Q thế chấp quyền sử dụng đất số BY 633646, theo đó anh Th và chị Q đã ký thế chấp quyền sử dụng đất này tại Hợp đồng số 17 ngày 01 tháng 4 năm 2015. Tại hợp đồng thế chấp vừa nêu có nội dung: *"Khi xử lý tài sản thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng được coi là tài sản thế chấp và cũng phải được xử lý để thu hồi nợ"*, Do đó, trường hợp anh Th và chị Q không trả nợ Ngân hàng, thì khi Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp cũng được quyền yêu cầu phát mãi phần tài sản này của bà H.

- Một phần sân của anh Th và chị Q được xây dựng trên diện tích $59m^2$ thuộc thửa đất số 28 tờ bản đồ số 23, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 764663 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho bà Trương Th H ngày 25 tháng 9 năm 2015; Quyền sử dụng đất và phần sân này không phải là tài sản thế chấp, nên Ngân

hàng không có quyền yêu cầu phát mãi đối với diện tích 59m² thuộc thửa đất số 28 tờ bản đồ số 23 và tài sản trên đất này.

- Phần đất còn lại của thửa đất số 27 có xây dựng khu nhà mô của gia đình anh Th, Ngân hàng không yêu cầu đối với đất này, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

[4] Đối với hợp đồng cố đất giữa anh Th với chị Th và anh Đ: Mặc dù anh Đ xác định là anh Th và chị Q chuyển nhượng thửa đất số 53 và 56 cho vợ chồng anh Đ; Nhưng vợ anh Đ là chị Th và anh Th trình bày Th nhất là cố đất, nên Hội đồng xét xử ghi nhận có hợp đồng cố đất xảy ra giữa anh Th và vợ chồng chị Th. Tuy nhiên, anh Th và chị Th xác định trước khi cố đất này thì anh Th và chị Q có vay của anh Đ và chị Th 210.000.000đ, do không có tiền trả nên mới cố diện tích đất này để trừ số tiền nợ vừa nêu. Xét thấy, hợp đồng vay tiền và cố đất này không được chị Q thừa nhận, khi anh Th xác lập hợp đồng cố đất với chị Th và anh Đ cũng không thông báo với Ngân hàng; Chị Q và Ngân hàng cũng không đồng ý dùng diện tích đất này trừ số tiền 210.000.000đ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận ý kiến trình bày của anh Th và chị Th, mà hủy hợp đồng cố đất giữa anh Th với chị Th và anh Đ. Trong thời hạn 04 tháng chị Th và anh Đ có nghĩa vụ giao trả cho chị Q và anh Th diện tích 4.148,2m² (Qua đo đạc thực tế có diện tích 4.091m²) thuộc thửa 53 và 56 tờ bản đồ số 4 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 308197 để anh Th và chị Q thực hiện nghĩa vụ bảo đảm với Ngân hàng.

[5] Đối với số tiền 210.000.000đ là hợp đồng vay riêng biệt của anh Th với chị Th và anh Đ, khi nào chị Th và anh Đ có đơn khởi kiện sẽ được Tòa án thụ lý, giải quyết bằng vụ án khác.

[6] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về thủ tục tố tụng và ý kiến về việc giải quyết vụ án là đúng, nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[7] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc anh Th và chị Q mỗi người có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 1.415.000.000đ và lãi suất tính đến ngày 22 tháng 11 năm 2018 là 431.928.500đ; Kể từ ngày 23/11/2018 chị Q và anh Th còn phải chịu lãi suất nợ quá hạn trên số tiền nợ gốc đến khi trả xong nợ Ngân hàng với mức lãi suất được thể hiện tại Hợp đồng tín dụng số: 26HB/2015/HĐTDHM-DN ngày 01 tháng 4 năm 2015; Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số: 01-26HB/2015/HĐTDHM-DN ngày 08 tháng 4 năm 2015; Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số: 02-26HB/2015/HĐTDHM-DN ngày 12 tháng 10 năm 2015; Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số: 03-26HB/2015/HĐTDHM-DN ngày 21 tháng 01 năm 2016 và giấy nhận nợ số: 03-26HB/2015 ngày 08 tháng 10 năm 2015.

Trường hợp anh Th và chị Q không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 17 ngày 01 tháng 4 năm 2015 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 21 ngày 08 tháng 4 năm 2015 và các tài sản liên quan đến tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Hủy hợp đồng cổ đất giữa anh Th với anh Đ và chị Th đối với diện tích đất 4.091m² thuộc thửa 53 và 56 tờ bản đồ số 4 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 308197 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho hộ anh Th và chị Q ngày 07/6/2011, buộc chị Th và anh Đ trả cho anh Th và chị Th diện tích đất này.

Quý tín dụng nhân dân huyện H không có yêu cầu gì trong vụ án này, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

[8] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ buộc DNTN tăng Q phải chịu, Ngân hàng không phải chịu, Ngân hàng không phải chịu. Ngân hàng đã nộp số tiền 2.000.000đ, đã chi cho việc xem xét thẩm định hết số tiền 1.950.000đ. Buộc anh Th và chị Q mỗi người chịu số tiền 975.000đ để trả cho Ngân hàng, Ngân hàng được nhận lại số tiền 1.950.000đ tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long và được nhận lại 50.000đ tại Tòa án huyện Phước Long.

[9] Về án phí:

- Ngân hàng không phải chịu, Ngân hàng được nhận lại tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng đã nộp là 48.052.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số: 0009832 ngày 18 tháng 5 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long.

- Buộc chị Tăng Th Q và anh Võ Qu Th mỗi người phải chịu án phí đối với nghĩa vụ trả nợ là 67.408.000đ. Do chị Q và anh Th có đơn xin miễn án phí với lý do có hoàn cảnh khó khăn về kinh tế và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Thanh, nên anh Th và chị Q được miễn nộp 50% án phí, anh Th và chị Q mỗi người phải nộp 50% án phí còn lại là 33.704.000đ. Anh Th phải chịu án phí hủy hợp đồng cổ đất là 300.000đ.

[10] Các đương sự có quyền kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân có quyền kháng nghị Bản án theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng các Điều 30, 35, 39, 147, 227, 228, 244, 246, 271, 273, 278 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 323, 463, 466 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Áp dụng Điều 91, 92 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Áp dụng án lệ số: 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số: 698/QĐ-CA ngày 17 tháng 10 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần S, buộc chị Tăng Th Q và anh Võ Qu Th mỗi người có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 1.415.000.000đ và lãi suất tính đến ngày 22 tháng 11 năm 2018 là 431.928.500đ; Kể từ ngày 23/11/2018 chị Q và anh Th còn phải chịu lãi suất nợ quá hạn trên số tiền nợ gốc đến khi trả xong nợ Ngân hàng với mức lãi suất được thể hiện tại Hợp đồng tín dụng số: 26HB/2015/HĐTDHM-DN ngày 01 tháng 4 năm 2015; Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số: 01-26HB/2015/HĐTDHM-DN ngày 08 tháng 4 năm 2015; Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số: 02-26HB/2015/HĐTDHM-DN ngày 12 tháng 10 năm 2015; Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số: 03-26HB/2015/HĐTDHM-DN ngày 21 tháng 01 năm 2016 và giấy nhận nợ số: 03-26HB/2015 ngày 08 tháng 10 năm 2015.

2. Trường hợp chị Tăng Th Q và anh Võ Qu Th không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp được ký tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 17/HB/HĐTC-2015 ngày 01 tháng 4 năm 2015 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 21/HB/HĐTC-2015 ngày 08 tháng 4 năm 2015 và các tài sản liên quan đến tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng, đối với các tài sản sau:

2.1/ Diện tích đất 300m² (Qua đo đạc thực tế có diện tích 236,9m² và 17,17m²) tại thửa đất số 27 tờ bản đồ số 23 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 633646, do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho hộ anh Võ Qu Th và chị Tăng Th Q vào ngày 23/3/2015, đất tọa lạc tại ấp A, xã X, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí và số đo như sau:

- Diện tích 236,9m²
 - + Hướng đông giáp thửa đất số 28 có cạnh 8,25m;
 - + Hướng tây giáp đất bà Trương Th H có cạnh = 3,2m + 5,36m và 0,7m;
 - + Hướng nam giáp thửa đất số 30 có nhà kho của anh Th và chị Q có cạnh = 30m;
 - + Hướng bắc giáp đất bà Trương Th H có cạnh = 2,5m + 8,3m và 19,2m.
- Diện tích 17,17m²:
 - + Hướng đông giáp thửa đất số 28 của bà Trương Th H có cạnh là 1,7m;
 - + Hướng tây giáp đất có khu nhà mồ của gia đình anh Th có cạnh là 1,7m;
 - + Hướng nam giáp phần còn lại của thửa đất số 27 có cạnh là 10,1m;
 - + Hướng bắc giáp đất bà Trương Th H có cạnh là 10,1m.

2.2/ Diện tích đất 245,7m² (Qua đo đạc thực tế có diện tích 247,6m²) tại thửa đất số 52 tờ bản đồ số 23 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 308192 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho hộ anh Võ Qu Th và chị Tăng Th Q ngày 07/6/2011, địa chỉ thửa đất: Ấp A, xã X, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí và số đo:

- + Hướng đông giáp đất bà Ngôn có cạnh 30m (24,7+5,3);

- + Hướng tây giáp đất ông Hải có cạnh 18m,
- + Hướng nam là một góc không giáp ai = 0
- + Hướng bắc giáp lộ có cạnh 34,1m

2.3/ Diện tích đất 4.148,2m² (Qua đo đạc thực tế có diện tích 4.091m²) thuộc thửa 53 và 56 tờ bản đồ số 4 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 308197 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho hộ anh Võ Qu Th và chị Tăng Th Q ngày 07/6/2011, địa chỉ thửa đất: Ấp A, xã X, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí và số đo:

- + Hướng đông giáp đất bà ba Gà có cạnh 27,8m;
- + Hướng tây giáp đất ông Việt có cạnh 28,4m;
- + Hướng nam giáp đất ông Điệp, ông Mến có cạnh 146m;
- + Hướng bắc giáp đất Út Lùn có cạnh 146,2m.

2.4/ Diện tích đất 1.047,4m² (Qua đo đạc thực tế có diện tích 1.034,9m²) tại thửa đất số 30 tờ bản đồ số 23 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 263015 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho anh Võ Qu Th ngày 07/4/2015, địa chỉ thửa đất: Ấp A, xã X, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí và số đo:

- + Hướng đông giáp lộ có cạnh 22,77m (21,1+1,67);
- + Hướng tây giáp đất ông Đào Văn B có cạnh 24,57m (22,3+2,27);
- + Hướng nam giáp đất ông B có cạnh 8,3m+36m;
- + Hướng bắc giáp đất hộ gia đình của anh Th và giáp đất của bà H có cạnh là 20m + 30m + 7,1m.

2.5/ Diện tích 17m² + 64,2m² tại một phần thửa đất số 33 tờ bản đồ số 23, đất tọa ấp A, xã X, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 460017 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Đào Văn B và bà Trương Thị X ngày 22 tháng 6 năm 2009, có vị trí và số đo:

- + Hướng đông giáp lộ có cạnh 1,67m;
- + Hướng tây giáp đất ông B có cạnh 2,27m;
- + Hướng nam giáp đất ông B có cạnh 8,3m + 36m;
- + Hướng bắc giáp thửa đất số 30 có cạnh 9,4m + 36m.

2.6/ Diện tích đất 290,4m² (Qua đo đạc thực tế có diện tích 225,6m²) tại thửa đất 26 tờ bản đồ số 23 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 563017 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho anh Võ Qu Th ngày 07/4/2015, địa chỉ thửa đất: Ấp A, xã X, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí và số đo:

- + Hướng đông giáp lộ Phước Long - Vĩnh Mỹ có cạnh 21,25m;
- + Hướng tây giáp kênh Phước Long - Vĩnh Mỹ có cạnh 21,1m;
- + Hướng nam giáp đất bà Trương Th H có cạnh 11,1m;
- + Hướng bắc giáp đất Nguyễn Văn Hoàng có cạnh 10,2m.

2.7/ Căn nhà 02 tầng của anh Th và chị Q được xây dựng trên thửa đất số 27, tờ bản đồ số 23: Hạng nhà 1.A.1, kết cấu bê tông cốt thép, diện tích xây dựng 127,43m² và diện tích sàn 257,44m², giấy chứng nhận sở hữu số BY 633646 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 23 tháng 3 năm 2015. Qua đo đạc thực tế như sau:

* Tầng 1 gồm có:

- Nhà trước: Chiều ngang 5,4m, chiều dài 17,4m. Kết cấu: Móng cừ sạn, khung và sườn bằng bê tông cốt thép, trên trần có sàn bằng bê tông 14cm, vách xây tường 20cm và tường 10cm, cửa sổ và cửa chính bằng gỗ căm xe, nền lót gạch bóng kiến, tường ốp gạch 1,2m.

- Nhà sau: Chiều ngang 8,2m chiều dài 5m. Kết cấu: Móng cừ sạn, có lót vĩ sắt, khung và sườn bằng bê tông cốt thép, trên trần có sàn bê tông 14cm, vách xây tường 10cm, tường ốp gạch 1,2m. Trong nhà sau có bếp nấu ăn và nhà vệ sinh, cụ thể:

+ Nhà vệ sinh: Chiều ngang 3m, chiều dài 1,35m, móng cừ sạn, khung và sườn bằng bê tông cốt thép, trần có sàn bằng bê tông cốt thép 14cm, vách xây tường 20cm, tường cao 3m ốp gạch lên tới trần.

+ Bếp nấu ăn: Chiều cao 0,83m, chiều rộng 0,7m, dài hình chữ L = 2,84m + 1,25m, ốp gạch, lót đá hoa cương.

* Tầng 2 gồm có:

- Nhà trước: Chiều ngang 5,3m, chiều dài 17,4m; vách xây tường; khung, sườn và cột bằng bê tông cốt thép; nền lót gạch bóng kiến; cửa sổ và cửa chính bằng cây căm xe; trần thạch cao, mái lợp ngói, đòn tay kẽm, có 04 kính cường lực.

- Nhà sau: Chiều ngang 8,2m, chiều dài 5m. Kết cấu: Khung và sườn bằng bê tông cốt thép, vách xây tường, nền lót gạch bóng kiến, trần thạch cao, đòn tay kẽm, mái lợp ngói. Có nhà vệ sinh ngang 3m, dài 1,3m, cao 2,8m, nóc đỏ tấm 14cm.

* Cầu thang bằng bê tông cốt thép, lót đá hoa cương, tay vịn gỗ căm xe và kính cường lực, chiều ngang 0,95m, dài 4,2m+3,1m.

* Lối đi + mái che: Chiều ngang 2,4m chiều dài 11,5m, nền lót gạch vỉa hè, cột bằng sắt, mái lợp tol lạnh, cửa bằng sắt.

2.8/ Phần công trình được xây trên diện tích đất 17,17m² thuộc thửa đất số 27 tờ bản đồ số 23:

- Bức tường dài 10.1m, cao 2m, xây tường 10cm.

- Con hẻm có nền trát xi măng chiều ngang 0,6m, chiều dài 10,1m.

- Một phần căn nhà của bà Trương Th H chiều ngang 01m, chiều dài 10,1m, khung và cột bằng bê tông cốt thép, đòn tay bằng cây dầu, mái lợp tol lạnh, vách xây tường, nền lót gạch ximen.

2.9/ Nhà kho của anh Th được xây dựng trên thửa đất số 30 và một phần thửa đất số 33, một phần thửa đất số 27 tờ bản đồ số 23, cụ thể:

- Kho 1 tính từ cầu 8.000 vào Phước Long: Chiều ngang 3,25m, chiều dài 20m. Kết cấu: Móng cừ tràm, khung và sườn bằng bê tông cốt thép, đòn tay cây và kẽm, vách xây tường, mái lợp tol lạnh, nền trát xi măng, cửa bằng sắt.

- Kho 2 nằm giữa kho 1 và kho 3: Chiều ngang 6,45m, chiều dài 20m. Kết cấu: Móng cừ tràm, khung và sườn bằng bê tông cốt thép, đòn tay bằng cây và kẽm, vách xây tường, mái lợp tol lạnh, nền trát xi măng, cửa kéo Đài Loan.

- Kho 3 giữa kho số 2 và căn nhà của anh Th, chị Q: Chiều ngang 13,1m, chiều dài 20m. Kết cấu: Móng cừ tràm, khung và sườn bằng bê tông cốt thép, đòn tay bằng cây và kẽm, vách xây tường, mái lợp tol lạnh, trần la phong, nền lát gạch bông, cửa kéo Đài Loan.

2.10/ Nhà kho của anh Th và chị Q được xây trên thửa đất số 26, tờ bản đồ số 23, cụ thể:

- Kho 1 tính từ cầu 8.000 vào hướng Phước Long: Chiều ngang 8,9m, chiều dài 9,35m. Kết cấu: Móng cừ tràm, khung và sườn bằng bê tông cốt thép, vách xây tường, nền lát gạch bông, đòn tay sắt mạ kẽm, mái lợp tol lạnh.

- Kho 2 nằm giữa kho 1 và kho 3: Chiều ngang 6,74m, chiều dài 9,35m. Kết cấu: Móng cừ tràm, khung và sườn bằng bê tông cốt thép, vách xây tường, nền lát trát xi măng, đòn tay bằng cây dầu, mái lợp tol lạnh.

- Kho 3 có chiều ngang 5,61m, chiều dài 10,65m. Kết cấu: Móng cừ tràm, khung và sườn bằng bê tông cốt thép, đòn tay bằng cây dầu, mái lợp tol mạ kẽm, vách xây tường, nền lát gạch bông.

3. Hủy hợp đồng cổ đất giữa anh Võ Qu Th với chị Võ Thị Th Th và anh Nguyễn Văn Đ đối với diện tích 4.091m² đất tại thửa 53 và 56 tờ bản đồ số 4, buộc chị Võ Thị Th và anh Dương Văn Đ trong thời hạn 04 tháng có nghĩa vụ giao trả diện tích đất qua đo đạc thực tế có diện tích 4.091m² thuộc thửa 53 và 56 tờ bản đồ số 4 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 308197 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho hộ anh Võ Qu Th và chị Tăng Th Q ngày 07/6/2011 cho anh Th và chị Q thực hiện biện pháp bảo đảm đối với Ngân hàng. Đất có vị trí và số đo:

- + Hướng đông giáp đất bà ba Gà có cạnh 27,8m;
- + Hướng tây giáp đất ông Việt có cạnh 28,4m;
- + Hướng nam giáp đất ông Điệp, ông Mến có cạnh 146m;
- + Hướng bắc giáp đất Út Lùn có cạnh 146,2m.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ buộc anh Th và chị Q phải chịu, Ngân hàng không phải chịu. Ngân hàng đã nộp số tiền 2.000.000đ, đã chi cho việc xem xét thẩm định hết số tiền 1.950.000đ. Buộc anh Th và chị Q mỗi người nộp số tiền 975.000đ để trả cho Ngân hàng, Ngân hàng được nhận lại số tiền 1.950.000đ tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long và được nhận lại 50.000đ tại Tòa án huyện Phước Long.

5. Về án phí:

- Ngân hàng được nhận lại tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng đã nộp là 48.052.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số: 0009832 ngày 18 tháng 5 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long.

- Buộc chị Tăng Th Q và anh Võ Qu Th mỗi người phải chịu án phí đối với nghĩa vụ trả nợ sau khi được xét miễn một phần với số tiền 33.704.000đ.

- Buộc anh Võ Qu Th chịu án phí của việc hủy hợp đồng cổ đất là 300.000đ.

“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 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án theo Điều 6; quyền và nghĩa vụ theo các Điều 7, 7a, 7b; tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự”.

Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày tròn kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày tròn, kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết Bản án. Viện kiểm sát nhân dân có quyền kháng nghị Bản án theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận

- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Chi Cục THADS cùng cấp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Đang