TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KẾ SÁCH
TỈNH SÓC TRĂNG
&&&

Bản án số: 02/2019/KDTM-ST
Ngày: 28/03/2019
"V/v Tranh chấp HĐ tín dụng và HĐ thuê QSD đất"

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KẾ SÁCH, TỈNH SÓC TRĂNG

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

* Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thạch Viết Tâm.

* Các Hội thẩm nhân dân:

1) Ông Hứa Văn Khương.

2) Ông Huỳnh Khởi.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà **Lý Thị Tư**, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Kế Sách.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách tham gia phiên tòa: Ông **Dương Thanh Hậu**, Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 và 28/03/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 24/2017/TLST-DS, ngày 02 tháng 11 năm 2017, về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất", theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2019/QĐXXST-KDTM ngày 01/02/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2019/QĐST-DS; Thông báo dời ngày xét xử số 19/TB-TA ngày 8/3/2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: **Ngân hàng E**

Địa chỉ: Số 442 đường V, phường G, Quận R, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Đỗ Minh Toàn**, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Quách Ngọc Anh T**, chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng TMCP **E** – Chi nhánh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Quách Ngọc Anh Thư: Bà **Kha Cẩm P**, chức vụ: Nhân viên xử lý nợ Ngân hàng TMCP **E**, theo giấy ủy quyền ngày 19/4/2018, địa chỉ: Số 73-75 đường O, phường Z, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Bị đơn:

1/ Ông **Nguyễn Hoàng E**, sinh năm 1971 (vắng mặt).

2/ Bà **Trần Thị N**, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã N, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

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

1/ Bà **Nguyễn Thị Cẩm Đ**, sinh năm 1963 (vắng mặt).

2/ Ông **Huỳnh Văn M**, sinh năm 1959 (vắng mặt).

3/ Anh **Huỳnh Tấn L** (vắng mặt).

4/ Ông **Nguyễn Hoàng A** (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã N, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

NHẬN THẤY:

- Theo đơn khởi kiện ngày 9/10/2017 và các tài liệu có trong hồ sơ, đại diện nguyên đơn trình bày: Ngân hàng E với vợ chồng ông Nguyễn Hoàng E và bà Trần Thị N có ký hợp đồng cấp tín dụng số SOC.CN. 84.270116 ngày 27/01/2016 và Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện cấp tín dụng chung số SOC.CN.76.270116 ngày 27/01/2016, về việc Ngân hàng E cho vợ chồng ông Hoàng E vay 200.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay để sản xuất kinh doanh, bổ sung vốn lưu động, lãi suất trong hạn 12%/năm và được cố định trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày vay, sau đó được điều chỉnh 03 tháng một lần, theo công thức: lãi suất năm bằng LS13 (%/năm) + 3,0 (%/năm) + X, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Đến ngày 28/01/2017 khoản vay của ông Nguyễn Hoàng E và bà Trần Thị N đã quá hạn nhưng ông Hoàng E và bà N không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng, do đó ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ còn lại sang nợ quá hạn.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, ông Hoàng E và bà N đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông, bà là thửa đất số 46, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng theo hợp đồng chấp quyền sử dụng đất số SOC.BĐCN.38.270116 ngày 27/01/2016 được Công chứng tại Văn phòng công chứng Ba Xuyên, tỉnh Sóc Trăng và đăng ký bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cùng ngày 27/01/2016.

Nay Ngân hàng E yêu cầu ông Nguyễn Hoàng E và bà Trần Thị N trả cho ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày 4/10/2018 là 165.806.250 đồng (trong đó có 115.500.000 đồng vốn, lãi trong hạn 12.666.667 đồng và lãi quá hạn là 37.640.000 đồng) và tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Trường hợp ông Nguyễn Hoàng E và bà Trần Thị N không thực

hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng.

Đối với quyền sử dụng đất thế chấp cho ngân hàng mà ông Hoàng E đã cho bà Nguyễn Thị Cẩm Đ và ông Huỳnh Văn M thuê trước đó để trồng cây thì ngân hàng đề nghị ông Hoàng E phải thỏa thuận với bà Đ, ông M để giao tài sản cho cơ quan có thẩm quyền phát mãi. Các cây trồng trên đất thì ông Hoàng E phải có trách nhiệm bồi thường cho bà Đ, ông M.

- Bị đơn ông Nguyễn Hoàng E trình bày: Ông thừa nhận vợ chồng ông có ký kết hợp đồng tín dụng và thế chấp tài sản như đại diện ngân hàng vừa trình bày. Ông cũng thống nhất tính đến ngày 4/10/2018 thì vợ chồng ông còn nợ ngân hàng tổng cộng là 165.806.250 đồng (trong đó có 115.500.000 đồng vốn, lãi trong hạn 12.666.667 đồng và lãi quá hạn là 37.640.000 đồng). Ông đồng ý trả cho ngân hàng số tiền này nhưng xin trả dài hạn.

Trước khi thế chấp quyền sử dụng đất cho ngân hàng thì ông có làm giấy tay cho bà Nguyễn Thị Cẩm Đ, là chị ruột của ông thuê phần đất này, thời hạn thuê 10 năm, giá 50.000.000 đồng, ông đã nhận đủ tiền. Khi cho thuê đất thì ông chỉ cho vợ chồng bà Đ, ông Huỳnh Văn M thuê để hưởng hoa L và trông giữ nhà cho ông chứ ông không cho cất nhà, trồng cây trái trên đất. Khi bà Đ cất nhà và trồng cây thì ông không biết nên không ngăn cản vì ông thường xuyên đi làm xa nhà. Lúc bắt đầu thuê thì trên đất có nhiều loại cây trái có giá trị do cha ông là ông Nguyễn Văn Lưỡng trồng như sầu riêng, bưởi năm roi, măng cụt, mận, vú sữa đang cho trái, tuy nhiên trong quá trình thuê bà Đ và ông M đã tự ý đốn bỏ và trồng mít.

Trường hợp ông không có khả năng trả nợ cho ngân hàng thì ông đồng ý cho ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản mà vợ chồng ông đã thế chấp cho ngân hàng.

Cây trái trên đất do bà Đ và ông M trồng và nhà do bà Đ bỏ tiền xây cất thì ông không đồng ý bồi thường. Việc thuê đất chưa hết thời hạn nên ông đồng ý trả lại tiền thuê đất cho bà Đ tương ứng với số năm còn lại là 20.000.000 đồng. Bà Đ phải chặt bỏ các cây mít thái đã trồng và dỡ bỏ căn nhà trên đất để trả lại hiện trạng đất như ban đầu cho ông.

- Bị đơn bà Trần Thị N trình bày: Về khoản nợ của vợ chồng bà đối với ngân hàng và tài sản thế chấp thì bà thống nhất với ý kiến của của chồng là ông Nguyễn Hoàng E.

Căn nhà trên phần đất thế chấp là nhà do cha chồng bà là ông Nguyễn Văn Lưỡng để lại cho vợ chồng bà ở nhưng khoảng 2 năm nay vợ chồng bà không ở nên ông Nguyễn Hoàng A tự ý vào ở. Trước đây vợ chồng bà có ở chung với cha mẹ vì ông Hoàng E là con trai út, sau khi cha mẹ chết thì để lại căn nhà này cho vợ chồng bà. Trước khi thế chấp cho Ngân hàng, vào năm 2007 vợ chồng bà đã bỏ tiền để sửa chữa căn nhà, chi phí khoảng hơn 100.000.000 đồng. Cha mẹ chồng bà có tất cả 04 người con nhưng người thứ hai đã chết từ lúc nhỏ, nay còn bà Nguyễn Thị Cẩm Đ, ông Nguyễn Hoàng A và Hoàng E. Căn nhà này không có liên quan đến ông Hoàng

E, ông Hoàng E không thường xuyên ở trong căn nhà này. Khi cha mẹ còn sống cũng đã chia đất đai cho ông Hoàng E và bà Đ.

Đối với cây trái và nhà trên đất của bà Đ, ông M thì bà thống nhất với lời trình bày của ông Hoàng E.

- Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Cẩm Đ trình bày: Bà là chị ruột của ông Nguyễn Hoàng E. Vào ngày 30/6/2012, bà có thuê của ông Hoàng E thửa đất số 46, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng với thời hạn 10 năm, giá 50.000.000 đồng. Sau khi thuê đất vợ chồng bà cải tạo và trồng mít thái, cất nhà ở. Khi vợ chồng ông Hoàng E thế chấp quyền sử dụng đất thì không có cho vợ chồng bà hay biết. Nay bà yêu cầu độc lập là yêu cầu ông Hoàng E phải trả lại cho bà giá trị hợp đồng còn lại 4 năm là 20.000.000 đồng, bồi thường giá trị cây là 164.000.000 đồng, tổng cộng là 184.000.000 đồng.

- Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng A trình bày: Đối với quyền sử dụng đất thì cha mẹ để lại cho ông Hoàng E thì ông không có ý kiến, còn nhà trên đất thì ông thường ở nên ông xin được tiếp tục ở.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện.

[2] Vợ chồng ông Nguyễn Hoàng E, bà Trần Thị N, vợ chồng bà Nguyễn Thị Cẩm Đ, ông Huỳnh Văn M và anh Huỳnh Tấn L, ông Nguyễn Hoàng A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng ông Hoàng E, bà N, Hoàng E vắng mặt không có lý do, còn bà Đ, ông M và anh L có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn và đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử vắng mặt những người này. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b, d khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền L, nghã vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Cẩm Đ có yêu cầu độc lập, yêu cầu bên bị đơn trả lại tiền thuê đất và hoàn trả giá trị cây trái, theo hợp đồng thuê đất ngày 30/6/2012 giữa bà với ông Hoàng E nên Hội đồng xét xử bổ sung quan hệ pháp luật cho đầy đủ là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất", theo quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Ngày 27/01/2016 Ngân hàng E cho vợ chồng ông Nguyễn Hoàng E và bà Trần Thị N vay 200.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng (từ ngày 27/01/2016 đến ngày 27/01/2017) để sản xuất kinh doanh, bổ sung vốn lưu động, lãi suất trong hạn 12%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; ông Em và bà N thế chấp quyền sử dụng đất là thửa đất số 46, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho ông Hoàng E vào ngày 19/11/2015, việc thế chấp được công chứng và có đăng ký bảo đảm tại Chi

nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cùng ngày 27/01/2016. Sau khi vay, vợ chồng ông Hoàng E không thanh toán nợ đúng theo thỏa thuận. Đến ngày 28/01/2017 ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ còn lại sang nợ quá hạn. Nay Ngân hàng E yêu cầu ông Nguyễn Hoàng E và bà Trần Thị N trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 175.913.167 đồng (trong đó có 115.500.000 đồng vốn, lãi trong hạn 12.666.667 đồng và lãi quá hạn là 47.746.500 đồng) và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng tín dụng. Nếu ông Hoàng E và bà N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo pháp luật. Vợ chồng ông Hoàng E, bà N thừa nhận còn nợ ngân hàng số tiền trên và xin trả dài hạn, nếu ông, bà không có khả năng trả nợ thì đồng ý cho ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng, ông, bà đồng ý trả lại cho bà Đ 20.000.000 đồng tiền thuê đất, không đồng ý bồi thường cây và nhà cho vợ chồng bà Đ. Bà Đ có yêu cầu độc lập là yêu cầu ông Hoàng E trả lại cho vợ chồng bà tiền thuê đất còn lại 20.000.000 đồng và bồi thường cây trái 164.000.000 đồng, tổng cộng là 184.000.000 đồng.

[5] Hợp đồng cấp tín dụng và Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, khế ước nhận nợ cùng ngày 27/01/2016 giữa các bên là tự nguyện và phù hợp pháp luật. Trong quá giải quyết vụ án, vợ chồng ông Hoàng E, bà N thừa nhận có vay nợ, thế chấp tài sản và số tiền còn nợ như đại diện Ngân hàng E trình bày là đúng. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Vì vậy, vợ chồng ông Hoàng E, bà N là người có lỗi, ông bà đã nhận tiền vay nhưng không thanh toán đầy đủ, đúng hạn cho ngân hàng nên ông, bà có trách nhiệm thanh toán số tiền còn thiếu cho Ngân hàng E và tiền lãi phát sinh do các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, theo quy định tại Điều 90, 91, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi bổ sung năm 2017; các Điều 471, 474, 476 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 357, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Án lệ số 08/2016/AL ngày 7/10/2016 được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao và hướng dẫn tại các Điều 7, 8, 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[6] Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số SOC.BĐCN.38.270116 ngày 27/01/2016, về việc vợ chồng ông Hoàng E thế chấp cho Ngân hàng E là quyền sử dụng đất tại thửa 46, tờ bản đồ số 25, tọa lạc ấp T, xã N, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, diện tích 5.386,10m^2, do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho ông Hoàng E vào ngày 19/11/2015, để bảo đảm cho khoản vay 200.000.000 đồng. Hợp đồng được Văn phòng công chứng Ba Xuyên chứng nhận và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Kế Sách cùng ngày 27/01/2016. Đại diện nguyên đơn cho rằng, theo Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, thì bên bị đơn thế chấp cả tài sản gắn liền quyền sử dụng đất, khi thẩm định tài sản thế chấp thì trên đất có 02 căn nhà và cây trái, bị đơn nói đều thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bị đơn và yêu cầu nếu bị đơn không có khả

năng trả nợ thì phát mãi các tài sản này để thu hồi nợ cho ngân hàng. Bên bị đơn đồng ý xử lý tài sản thế chấp theo yêu cầu của nguyên đơn.

[7] Theo kết quả thẩm định, định giá tài sản, trên đất thế chấp hiện nay có các tài sàn là 02 căn nhà (01 căn là của cha mẹ ông Hoàng E là ông Nguyễn Văn Lưỡng, bà Đinh Thị Ngộ (đã chết) để lại, trong quá trình ở thì vợ chồng ông Hoàng E có sửa chữa nhà, hiện nay nhà này có anh ông Hoàng E là Hoàng E tới lui ở trong nhà này và một căn nhà của vợ chồng bà Đ xây cất sau khi thuê đất của ông Hoàng E vào năm 2012), cây trái do bên bà Đ trồng và 02 ngôi mộ của ông Lưỡng, bà Ngộ. Trước khi cho vay ngân hàng không thu thập thông tin, tài liệu để xem xét làm rõ nguồn gốc cũng như ai là chủ sở hữu của 02 căn nhà và tài sản khác trên đất là thiếu sót, không bảo đảm quyền L của đương sự. Tuy nhiên, mặc dù các tài sản trên không phải thuộc quyền sử hữu, sử dụng của vợ chồng ông Hoàng E, nhưng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 27/01/2016 giữa các bên là tự nguyện, nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại các Điều 167, 188 của Luật đất đai năm 2013 và các Điều 342, từ Điều 715 đến Điều 721 của Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 317, 319, 321, 325 của Bộ luật dân sự năm 2015. Theo Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, thì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất này có hiệu lực pháp luật. Nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp bảo đảm tiền vay theo thỏa thuận giữa hai bên, theo quy định tại Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi bổ sung năm 2017 và những quy định về xử lý tài sản thế chấp như đã nêu trên. Khi xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng thì bà Đ và các anh em của bà Đ được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền căn nhà khi có yêu cầu. Đồng thời, khi xử lý tài sản thế chấp, thì chừa lại diện tích quyền sử dụng đất gắn liền với 02 ngôi mộ của ông Lưỡng, bà Ngộ là 2,8m x 2,8m = 7,84m^2.

[8] Đối với hợp đồng cho mướn đất ngày 30/6/2012 giữa ông Hoàng E với bà Đ, về việc bà Đ thuê toàn bộ quyền sử dụng thửa đất nêu trên của ông Hoàng E, thời hạn 10 năm, từ ngày 30/6/2012 đến 30/6/2022, giá 50.000.000 đồng. Hợp đồng được làm giấy tay, có người làm chứng và được Ban nhân dân ấp xác nhận vào ngày 02/7/2012. Hai bên thừa nhận có ký kết hợp đồng này. Vì vậy, đây cũng là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Sau khi thuê đất, vợ chồng bà Đ trồng cây và cất nhà trên đất. Theo kết quả định giá, nhà bà Đ trị giá 43.006.760 đồng và cây trái là 166.900.000 đồng (bao gồm 650 cây mít thái trị giá 164.000.000 đồng và 29 cây bạch đàn trị giá 2.900.000 đồng). Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa các bên không phù hợp pháp luật, chưa có hiệu lực, theo quy định tại Điều 128 của Luật đất đai năm 2003; Điều 122; Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005 nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127 của Bộ luật dân sự năm 2005. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Trong trường hợp này các bên đều có lỗi và ngang bằng nhau (mỗi bên 50%). Sau khi thuê đất, bà Đ đã trồng cây và đã thu hoạch, còn

ông Em cũng đã nhận tiền cho thuê đất, bà Đ và ông Hoàng E đều thống nhất ông Hoàng E trả lại cho bên bà Đ tiền thuê quyền sử dụng đất là 20.000.000 đồng là phù hợp, không bên nào bị thiệt thòi quyền L nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận giữa các bên, buộc bên ông Hoàng E hoàn trả cho bên bà Đ 20.000.000 đồng.

[9] Bà Đ yêu cầu vợ chồng ông Hoàng E bồi thường 650 cây mít thái với số tiền là 164.000.000 đồng, ông Hoàng E và bà N không đồng ý mà yêu cầu bà Đ chặt bỏ trả lại đất cho ông, bà, vì ông, bà cho thuê đất là để bà Đ hưởng hoa L và trông giữ nhà cho ông chứ ông không cho cất nhà và trồng cây trên đất. Thấy rằng: Hợp đồng thuê mướn đất không nói rõ bà Đ thuê đất để làm gì, sau khi thuê đất bà Đ trồng cây, vợ chồng ông Hoàng E biết nhưng không có ý kiến, không ngăn cản, hiện nay đang thu hoạch trái. Nếu chặt bỏ, di dời sẽ gây thiệt hại cho các bên. Vì vậy, cần buộc bên ông Hoàng E hoàn trả giá trị cây trái cho bên bà Đ theo kết quả định giá của Hội đồng định giá và theo yêu cầu của bà Đ là 164.000.000 đồng, bên ông Hoàng E được sở hữu cây trái là phù hợp pháp luật.

[10] Đối với căn nhà vợ chồng bà Đ xây cất trên đất thế chấp: Theo kết quả thẩm định, định giá, căn nhà của vợ chồng bà Đ có kết cấu mái tôn, vách tôn + xây tường + lá, cột đúc sẵn + gỗ, cửa gỗ, nền lát gạch men + láng xi măng, diện tích 74,2m^2 và nhà vệ sinh 2,66m^2, trị giá 43.006.760 đồng. Khi xây cất bên bà Đ biết rõ quyền sử dụng đất không thuộc quyền sử dụng mình và không được sự đồng ý của bên ông Hoàng E nên việc xây cất nhà của bà Đ là không đúng, bên ông Hoàng E không có nhu cầu sử dụng (mua lại). Tuy nhiên, như nhận định nêu trên, nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng căn nhà thì bà Đ được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền căn nhà. Trong trường hợp bà Đ không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà có trách nhiệm tháo dỡ, di dời căn nhà để trả quyền sử dụng đất cho bên ông Hoàng E.

[11] Đối với căn nhà trên đất đã thế chấp mà trước đây vợ chồng ông Hoàng E ở, nay ông Hoàng E tới lui ở: Căn nhà có kết cấu mái bê tông cốt thép + tôn, khung cột đà bê tông, cửa gỗ, vách tường, nền lót gạch men, diện tích 110,34m^2, có giá trị 168.632.445 đồng. Theo kết quả xác minh của Tòa án và lời khai của đương sự, đây là căn nhà của cha mẹ ông Hoàng E là ông Nguyễn Văn Lưỡng, bà Đinh Thị Ngộ để lại, vợ chồng ông Hoàng E có sửa chữa khi ở. Ông Lưỡng và bà Ngộ chết không để lại di chúc. Ông Hoàng E có yêu cầu được ở căn nhà này. Tài sản này không thuộc quyền sở hữu riêng của vợ chồng ông Hoàng E và không được đăng ký giao dịch bảo đảm. Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không có yêu cầu chia thừa kế căn nhà này nên khi các đương sự có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác. Nếu có xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thì các thừa kế của ông Lưỡng, bà Ngộ được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền căn nhà này.

[13] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Hoàng E và bà N phải chịu là 2.700.000 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và bà Đ phải chịu chi phí định giá lại là 1.350.000 đồng, do yêu cầu định giá lại của bà không có căn cứ, theo quy định tại Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Do Ngân hàng E đã tạm ứng 3.300.000 đồng nên ông Em, bà N có trách nhiệm trả lại cho ngân hàng 2.700.000 đồng và ngân hàng nhận lại tại Tòa án nhân dân huyện Kế Sách 600.000 đồng. Bà Đ đã tạm ứng đủ chi phí định giá lại.

[14] Về án phí sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Buộc ông Nguyễn Hoàng E và bà Trần Thị N phải chịu là 8.795.658 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và án phí dân sự là 150.000 đồng + 9.200.000 đồng, tổng cộng là 18.145.658 đồng. Bà Nguyễn Thị Cẩm Đ phải chịu án phí dân sự 150.000 đồng.

[15] Vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán tiến hành các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của pháp luật, việc xác định đương sự và quan hệ pháp luật đang tranh chấp là chính xác, tại phiên tòa HĐXX đúng thành phần, các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa và quy định của pháp luật, cần bổ sung quan hệ pháp luật theo yêu cầu độc lập của người có quyền L, nghĩa vụ liên quan; về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 471, 474, 476 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 422, 423, 427, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, Điều 27, 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014, Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền L, nghĩa vụ liên quan, hủy bỏ hợp đồng thuê đất ngày 30/6/2012 giữa ông Hoàng E với bà Đ, ghi nhận việc ông Hoàng E trả lại cho bà Đ tiền thuê đất 20.000.000 đồng, buộc ông Hoàng E hoàn trả cây trái cho bà Đ và được sở hữu cây trái là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b, d khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 92, Điều 147, 165, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 90, 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi bổ sung năm 2017; các Điều 342, Điều 471, 474, 476, 122, 127, 689, từ Điều 715 đến Điều 721 của Bộ luật dân sự năm 2005, các Điều 317, 319, 321, 325, 357, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 128 của Luật đất đai năm 2003; Điều 167 và 188 của Luật đất đai năm 2013; Án lệ số 08/2016/AL ngày 7/10/2016 được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; hướng dẫn tại các Điều 7, 8, 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng E.

2/ Buộc ông Nguyễn Hoàng E và bà Trần Thị N có trách nhiệm thanh toán tiền vốn lãi cho Ngân hàng E số tiền còn thiếu theo hợp đồng cấp tín dụng số SOC.CN.84.270116 ngày 27/01/2016 là 175.913.167 (một trăm bảy mươi lăm triệu chín trăm mười ba ngàn một trăm sáu mươi bảy) đồng, gồm vốn gốc 115.500.000 đồng, lãi trong hạn 12.666.667 đồng và lãi quá hạn là 47.746.500 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 29/03/2019) ông Nguyễn Hoàng E và bà Trần Thị N còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng E thì lãi suất mà ông Hoàng E, bà N phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng E theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng E.

Sau khi ông Nguyễn Hoàng E và bà Trần Thị N đã thanh toán hết nợ, Ngân hàng E có trách nhiệm trả lại cho ông Hoàng E giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 974135 do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho ông Hoàng E vào ngày 19/11/2015.

Trong trường hợp ông Nguyễn Hoàng E và bà Trần Thị N không trả nợ hoặc trả không đủ số tiền còn nợ theo hợp đồng cấp tín dụng số SOC.CN.84.270116 ngày 27/01/2016, thì Ngân hàng E có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Kế Sách xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa 46, tờ bản đồ số 25, diện tích 5.386,10m^2, tọa lạc ấp T, xã N, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho ông Hoàng E vào ngày 19/11/2015 (số CA 974135), theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số SOC.BD9CN.38.270116 ngày 27/01/2016, để thu hồi nợ (có chừa lại diện tích 02 ngôi mộ của ông Lưỡng, bà Ngộ là 2,8m x 2,8m = 7,84m^2).

Khi xử lý tài sản thế chấp, nếu có nhu cầu thì bà Nguyễn Thị Cẩm Đ, ông Huỳnh Văn M được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với căn nhà của ông, bà (diện tích 74,2m^2 + 2,66m^2 = 76,86m^2); nếu ông, bà không nhận chuyển nhượng thì ông M, bà Đ có trách nhiệm tháo dỡ, di dời căn nhà của mình (có kết cấu, diện tích như Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/12/2018 và nhận định nêu trên) để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Hoàng E để ngân hàng và ông Hoàng E, bà N xử lý nợ theo quyết định nêu trên.

Bà Nguyễn Thị Cẩm Đ, ông Nguyễn Hoàng A, ông Nguyễn Hoàng E được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền căn nhà (ông Lưỡng, bà Ngộ để lại, vợ chồng Hoàng E có sửa chữa, diện tích 110,34m^2), nếu có nhu cầu. Nếu các bên có tranh chấp về căn nhà này sẽ được xem xét, giải quyết bằng vụ án khác.

Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/12/2018.

3/ Hợp đồng cho mướn đất ngày 30/6/2012 giữa ông Nguyễn Hoàng E và bà Nguyễn Thị Cẩm Đ là vô hiệu.

Ông Nguyễn Hoàng E, bà Trần Thị N có trách nhiệm hoàn trả tiền thuê đất 20.000.000 (hai chục triệu) đồng và bồi thường giá trị 650 cây mít thái trồng trên thửa đất số 46, tờ bản đồ số 25, tọa lạc ấp T, xã N, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cho bà Nguyễn Thị Cẩm Đ, ông Huỳnh Văn M là 164.000.000 (một trăm sáu mươi bốn triệu) đồng. Tổng cộng là 184.000.000 (một trăm tám mươi bốn triệu) đồng.

Ông Nguyễn Hoàng E, bà Trần Thị N được quyền sở hữu 650 cây mít thái trồng trên thửa đất nêu trên mà ông, bà đã bồi thường cho bà Đ, ông M.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4/ Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Hoàng E và bà Trần Thị N phải chịu là 2.700.000 đồng. Do Ngân hàng E đã tạm ứng 3.300.000 đồng nên ông Hoàng E, bà N có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng E 2.700.000 đồng và Ngân hàng E nhận lại 600.000 đồng tại Tòa án nhân dân huyện Kế Sách.

Bà Đ phải chịu chi phí định giá lại là 1.350.000 đồng. Bà Đ đã nộp đủ số tiền này.

5/ Về án phí: Ông Nguyễn Hoàng E, bà Trần Thị N phải chịu án phí là 18.145.658 đồng.

Bà Nguyễn Thị Cẩm Đ phải chịu án phí dân sự 150.000 đồng. Bà Đ được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002313 ngày 4/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách.. Như vậy, bà Đ được nhận lại 2.150.000 đồng.

Ngân hàng E không phải chịu án phí. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng E 5.142.935 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009378 ngày 01/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách.

Báo cho các đương sự biết được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với người vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được hoặc ngày niêm yết bản án, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thì hành bản án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND huyện KS;
- Chi cục THADS huyện KS;
- TAND tỉnh ST;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Thạch Viết Tâm