

Bản án số: 34/2019/DS-ST
Ngày: 02-12-2019
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHONG ĐIỀN, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Lo

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Nguyễn Thanh Hải

2/ Ông Trần Thanh Long

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Cum Anh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Mỹ Hiền – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 11 và ngày 02 tháng 12 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phong Điền xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 13/2019/TLST-DS ngày 19 tháng 02 năm 2019 về tranh chấp "*Hợp đồng tín dụng*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 119/2019/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

1/ *Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần X; Hội sở: số 7 đường L, phường B, quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật là ông Lê Văn Q – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền là anh Lê Phúc H – Phó Giám đốc phụ trách Phòng Giao dịch P- Địa chỉ liên hệ: đường P, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ – có mặt.

2/ *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1960. Trú tại: ấp T, xã T1, huyện P, thành phố Cần Thơ – có mặt.

3/ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1969 - vắng mặt.

3.2/ Anh Nguyễn Thanh V, sinh năm 1982 – vắng mặt.

3.3/ Anh Nguyễn Thanh P, sinh năm 1985 – vắng mặt.

3.4/ Anh Nguyễn Văn H1, sinh năm 1987 – vắng mặt.

Cùng trú tại: ấp T, xã T1, huyện P, thành phố Cần Thơ.

3.5/ Anh Nguyễn Thanh L1, sinh năm 1980 – vắng mặt;

3.6/ Chị Nguyễn Thị H2, sinh năm 1989 – vắng mặt.

3.7/ Nguyễn Thị N, sinh ngày 26/02/2009. Đại diện hợp pháp là anh Nguyễn Thanh L1 và Nguyễn Thị H2 – vắng mặt.

Cùng trú tại: ấp T, xã T1, huyện P, thành phố Cần Thơ.

3.8/ Ông Dương Văn N1, sinh năm 1973 – có mặt;

3.9/ Bà Trương Thị T2, sinh năm 1971 – có mặt.

Cùng trú tại: ấp T2, xã T1, huyện P, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 07-5-2018, nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần X và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Lê Phúc H trình bày:

Ngày 26 tháng 11 năm 2015, Ngân hàng thương mại cổ phần X ký Hợp đồng tín dụng số 1003-LAV-201503979 với ông Nguyễn Văn Đ; theo đó Ngân hàng cho ông Đ vay số tiền 300.000.000 đồng và đã giải ngân theo khế ước nhận nợ số 1003-LDS-201506178 ngày 26-11-2015; thời hạn vay 120 tháng, kể từ ngày 26-11-2015 đến ngày 26-11-2025, mục đích vay cải tạo vườn và mua sắm vật dụng gia đình. Lịch trả nợ gốc: Nợ gốc được trả thành 120 kỳ, mỗi kỳ cách nhau 01 tháng, kỳ đầu tiên trả nợ gốc là ngày 26-12-2015, mỗi kỳ trả tiền gốc là 2.500.000 đồng, kỳ trả nợ cuối cùng là ngày 26-11-2025 phải trả hết nợ gốc còn lại của khoản vay. Lịch trả lãi: Hàng tháng vào ngày 26. Lãi suất cho vay: Lãi suất 11%/năm cố định trong 12 tháng đầu, từ năm thứ 2 trở đi lãi suất cho vay bằng lãi suất tiết kiệm 13 tháng (lãi cuối kỳ) cộng với 4%; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

Tài sản đảm bảo: Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 109/2015/EIBPD-TD/TCTS ngày 25-11-2015 do ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị L ký thế chấp, hợp đồng thế chấp được chứng thực tại UBND xã T1 và đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 25-11-2015. Tài sản thế chấp theo giấy chứng nhận vào sổ số 000065QSDĐ; tờ bản đồ số 4; thửa số 350 loại đất 2L và

thửa số 361 loại đất Q; diện tích theo giấy là 7.480m²; giấy cấp ngày 13-3-1995 do ông Nguyễn Văn Đ đứng tên; đất tọa lạc tại ấp T2, xã T1, huyện C, tỉnh Cần Thơ (cũ); nay là huyện P, thành phố Cần Thơ và giấy chứng nhận vào sổ số 000073QSĐĐ; tờ bản đồ số 5; thửa số 441 loại đất T và thửa số 442 loại đất Q; diện tích theo giấy (đã điều chỉnh hình thể ngày 25-9-2015) là 4.357m²; giấy cấp ngày 28-10-1995 do ông Nguyễn Văn Đ đứng tên; đất tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện C, tỉnh Cần Thơ (cũ); nay là ấp T, xã T1, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Đ đã trả nợ gốc được 60.000.000đ và lãi đã trả đến ngày 25-11-2017. Kể từ ngày 26-11-2017 đến nay ông Đ không thực hiện trả nợ gốc và lãi đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng. Ngân hàng đã nhiều lần đòi nợ nhưng ông Đ không trả được nợ nên Ngân hàng khởi kiện.

Tại phiên tòa, Ngân hàng yêu cầu ông Đ trả nợ gốc còn lại là 240.000.000đ và nợ lãi đến tạm tính đến nay (ngày 29-11-2019) là 58.090.437đ (trong đó lãi trong hạn là 54.820.951đ và lãi quá hạn là 3.269.951đ). Tổng cộng là 298.090.437đ và lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng đến khi trả xong nợ. Trường hợp, ông Đ không trả được nợ hoặc trả không đủ thì đề nghị cho phát mãi các tài sản thế chấp trên để Ngân hàng thu hồi nợ.

Theo lời khai của ông Nguyễn Văn Đ trong quá trình giải quyết, cũng như tại phiên tòa, ông Đ trình bày: Ông thống nhất theo lời trình bày của nguyên đơn về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản và thừa nhận nợ gốc và nợ lãi còn lại đến ngày xét xử sơ thẩm như nguyên đơn yêu cầu. Do kinh tế gia đình ông hiện đang khó khăn, ông xin thời hạn 03 tháng nữa sẽ bán đất để trả nợ. Trong hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp cho Ngân hàng ông có tặng cho 100m² vị trí nền nhà anh L1 tại thửa 442, tờ bản đồ 05; tặng cho diện tích 1.200m² đất vườn, chuyển nhượng diện tích 1.200m² đất vườn và cõ cho L1 diện tích đất vườn còn lại khoảng 2.380m², thuộc thửa 350 và 361, tờ bản đồ 04 và cõ cho ông Dương Văn N1 diện tích 2.700m² thuộc thửa 350, tờ bản đồ 04. Tuy nhiên, nếu trường hợp có phát mãi tài sản thế chấp thì ông sẽ ưu tiên bán phần đất còn lại của ông hiện đang canh tác để trả nợ cho Ngân hàng hoặc là trao đổi với anh L1 (con ông) và ông N1 trong quá trình phát mãi tài sản.

Theo đơn yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Thanh L1 và chị Nguyễn Thị H2 ngày 22-7-2019 và trong quá trình giải quyết, trình bày như sau: Vào năm 2013, cha anh (là ông Đ) có cho anh vợ chồng anh 01 nền nhà diện tích 100m², tại thửa 442, tờ bản đồ 05, tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện P. Vợ chồng anh đã xây dựng nhà cột cây, mái tole; diện tích ngang 08m, dài 12m; hiện tại trong nhà có 03 người đang sinh sống. Vào khoảng năm 2009, cha anh có tặng cho vợ chồng anh phần đất vườn diện tích khoảng 1.300m²; đến năm 2016, vợ chồng anh có nhận chuyển nhượng của cha anh phần đất vườn diện tích khoảng 1.300m² với giá 60 triệu đồng; cùng năm 2016, anh có nhận cõ của cha anh phần đất vườn diện tích khoảng 2.600m², với giá 15 chỉ vàng 24K, thời hạn cõ là 08 năm; các phần đất cùng thuộc thửa 350 và thửa 361, tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp T2, xã

T1, huyện P, thành phố Cần Thơ. Các hợp đồng trên không có lập bằng văn bản, mà chỉ nói miệng. Anh chị yêu cầu Tòa án công nhận các hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng cổ quyền quyền sử dụng đất cho anh chị. Anh chị không yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định và định giá cây cối và hoa màu anh chị đang canh tác; Trường hợp, Tòa án không công nhận các hợp đồng trên thì anh chị chưa có yêu cầu gì trong vụ kiện này.

Theo đơn yêu cầu độc lập của ông Dương Văn N1 và bà Trương Thị T2 và trong quá trình giải quyết, trình bày như sau: Vào năm 2014, ông bà có nhận cổ của ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị L phần đất vườn diện tích khoảng 2.700m², với giá 25 chỉ vàng 24K, thời hạn cổ là 08 năm; đất cổ thuộc thửa 355, tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp T2, xã T1, huyện P, thành phố Cần Thơ. Khi cổ đất có lập bằng văn bản viết tay. Ông bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng cổ đất cho ông bà. Ông bà không yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định và định giá cây cối và hoa màu ông bà đang canh tác; Trường hợp, Tòa án không công nhận các hợp đồng trên mà vợ chồng ông Đ không thỏa thuận được với ông bà thì ông bà sẽ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết sau. Tại phiên tòa, ông bà đồng ý trả lại đất và yêu cầu ông Đ trả lại cho ông bà đủ số 25 chỉ vàng 24K và cho ông bà thu hoạch số trái đợt này, vì ông bà mới vô phân để nuôi trái.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

Về tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án đúng quy định pháp luật; Hội đồng xét xử, Thư ký tuân thủ đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn chấp hành đúng quy định pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, anh L1 và chị H2 đã nhiều lần vắng mặt không có lý do.

Về việc giải quyết vụ án: Giữa Ngân hàng Eximbank với ông Nguyễn Văn Đ có ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản theo đúng quy định pháp luật. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với đơn yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Thanh L1 và chị Nguyễn Thị H2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu độc lập của anh L1 và chị H2. Đối với đơn yêu cầu độc lập của ông Dương Văn N1 và bà Trương Thị T2 hợp đồng không được công chứng, đăng ký đúng quy định nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố vô hiệu.

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 tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án*: Ngân hàng thương mại cổ phần X khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn Đ trả nợ gốc và lãi còn lại theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Do đó, đây là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”; do bị đơn có nơi cư trú tại ấp T, xã T1, huyện P, thành phố Cần Thơ nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về thụ tục tố tụng*: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và giấy triệu cho các đương sự nhưng có một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Sau khi thực hiện đầy đủ các thủ tục cần thiết, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Xét về hợp đồng tín dụng*: Ngân hàng Xuất Nhập Khẩu với ông Đ có ký hợp đồng tín dụng bằng văn bản, theo đó ông Đ vay của Ngân hàng với số tiền 300.000.000đ. Nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy chế cho vay theo quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31-12-2001, Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03-02-2005 của Ngân hàng Nhà nước và khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng.

[4] *Xét về chứng cứ*: Bị đơn có ký kế ước nhận nợ số 1003-LDS-201506178 ngày 26-11-2015, số tiền vay 300.000.000 đồng (bút lục 45) và trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, ông Đ cũng thừa nhận trả vốn gốc 60.000.000đ và trả lãi đến ngày 25-11-2017; đồng thời, ông Đ đồng ý số nợ gốc còn lại là 240.000.000đ và nợ lãi tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 29-11-2019) là 58.090.437đ nên ghi nhận và phù hợp theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với yêu cầu của ông Đ xin gia hạn thêm 03 tháng nữa để ông bán đất trả nợ nhưng Đại diện ủy quyền nguyên đơn không đồng ý nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu này.

[5] *Xét về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 109/2015/EIBPD-TD/TCTS ngày 25-11-2015 được ký kết giữa Ngân hàng Xuất Nhập Khẩu với bên thế chấp là ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị L thỏa thuận thế chấp theo giấy chứng nhận vào sổ số 000065QSĐĐ; tờ bản đồ số 4; thửa số 350 loại đất 2L và thửa số 361 loại đất Q; diện tích theo giấy là 7.480m²; giấy cấp ngày 13-3-1995 do ông Nguyễn Văn Đ đứng tên; đất tọa lạc tại ấp T2, xã T1, huyện C, tỉnh Cần Thơ (cũ); nay là huyện P, thành phố Cần Thơ và giấy chứng nhận vào sổ số 000073QSĐĐ; tờ bản đồ số 5; thửa số 441 loại đất T và thửa số 442 loại đất Q; diện tích theo giấy (đã điều chỉnh hình thể ngày 25-9-2015) diện tích 4.357m²; giấy cấp ngày 28-10-1995 do ông Nguyễn Văn Đ đứng tên; đất tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện C, tỉnh Cần Thơ (cũ); nay là ấp T, xã T1, huyện P, thành phố Cần Thơ. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định tại Điều 342, Điều 343, Điều 715 và khoản 2 Điều 717 Bộ luật dân sự 2005. Do đó, đây

là tài sản đảm bảo của hợp đồng tín dụng. Vì vậy, khi bị đơn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ theo qui định tại Điều 355, Điều 721 Bộ luật dân sự 2005 và khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng và Nghị định 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ.

[6] Xét đơn yêu cầu độc lập của ông Dương Văn N1 và bà Trương Thị T2 yêu cầu công nhận hợp đồng cổ đất lập ngày 02-10-2014 với bên cổ đất là ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị L. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông N1 và bà T2 đồng ý trả lại đất; đồng thời yêu cầu ông Đ và bà L trả lại cho ông bà đủ số 25 chỉ vàng 24K nên ghi nhận. Đối với yêu cầu của ông N1 và bà T2 yêu cầu cho ông bà thu hoạch đợt trái này, Hội đồng xét xử xét thấy cần cho ông N1 và bà T2 tiếp tục thu hoạch đến khi ông Đ trả đủ vàng hoặc trường hợp đất bị phát mãi đến khi có quyết định của Cơ quan Thi hành án.

[7] Xét đơn yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Thanh L1 và chị Nguyễn Thị H2 yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho QSDĐ, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hợp đồng cổ đất theo thỏa thuận miệng với bên tặng cho, chuyển nhượng và cổ đất là ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị L, nhưng anh L1 và chị H2 đã nhiều lần vắng mặt không có lý do nên cần đình chỉ yêu cầu độc lập của anh L1 và chị H2 theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

[8] Tuy nhiên, đối với hợp đồng tặng cho QSDĐ và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Đ và bà L với anh L1 và chị H2 là hợp đồng miệng nên chưa tuân thủ đúng quy định pháp luật về đất đai, nghĩa là theo quy định của pháp luật *phải lập thành văn bản và phải được công chứng và đăng ký đúng quy định* Điều 167 Luật đất đai nhưng các bên chỉ thỏa thuận miệng nên giao dịch này giả sử là có thật cũng sẽ bị vô hiệu do vi phạm về hình thức. Hơn nữa, đối với phần đất anh L1 và chị H2 nhận chuyển nhượng của ông Đ và bà L vào năm 2016, diện tích 1.300m² (theo ông Đ khai chuyển nhượng là 1.200m²) thì việc chuyển nhượng này phát sinh sau khi thế chấp; theo quy định tại khoản 4 Điều Điều 348 Bộ luật dân sự 2005 quy định: “*Không được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp*” nên giả sử là có thật cũng bị vô hiệu về hình thức và nội dung. Đối với hợp đồng cổ đất được thỏa thuận miệng giữa bên cổ đất là anh L1 và chị H2 với bên cho cổ đất là ông Đ và bà L; theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai chỉ quy định về quyền *chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất* mà luật không cho quyền cổ đất; giả sử giao dịch trên là có thật thì giao dịch cổ đất pháp luật không cho phép nên bị vô hiệu về hình thức và nội dung.

[9] Theo báo cáo thẩm định tài sản thế chấp duyệt ngày 19-11-2015 thể hiện: Tài sản bảo đảm được mô tả chỉ có đất mà không có ghi nhận tài sản khác trên đất. Tại thời điểm thế chấp thì anh L1 và chị H2 đã được tặng cho 01 nền nhà diện tích 100m² và có xây dựng 01 căn nhà trên đất tại thửa 442, tờ bản đồ

05 và khoảng năm 2009, anh L1 và chị H2 được tặng cho 1.300m² (theo ông Đ xác định tặng cho 1.200m²), tại thửa 350, tờ bản đồ số 04 nhưng lúc thế chấp, không có ý kiến của anh L1 và chị H2. Do đó, các tài sản gắn liền với đất này không phải là tài sản của bên thế chấp. Tuy nhiên, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật nên khi phát mãi tài sản sẽ ưu tiên cho anh L1 và chị H2 mua lại nếu họ có nhu cầu; đối với tài sản gắn liền với đất của ông Đ và bà L được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất; theo quy định tại mục 3, 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

[10] Tuy nhiên, đất thế chấp cho Ngân hàng có diện tích lớn, ông Đ tại phiên tòa cũng đồng ý ưu tiên phát mãi đối với phần đất còn lại hiện ông đang canh tác và sử dụng; trường hợp phát mãi không đủ thì ông sẽ thỏa thuận với những người có đất của ông để xử lý tài sản thế chấp; hơn nữa, các đương sự cũng có quyền thỏa thuận với nhau trong quá trình thi hành án để tránh thiệt hại cho các bên nhưng phải ưu tiên đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng, vì đây là tài sản có bảo đảm.

[11] Mặt khác, trường hợp quyền sử dụng đất thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đến giai đoạn thi hành án mà bị cưỡng chế thi hành án và có tranh chấp thì Chấp hành viên, đương sự và người có tranh chấp về quyền của họ có quyền khởi kiện tại Tòa án theo quy định tại Điều 75 Luật Thi hành án dân sự.

[12] Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu của nguyên đơn phù hợp với các tình tiết, chứng cứ có trong hồ sơ. Do đó, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phong Điền đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị đình chỉ yêu cầu độc lập của anh L1 và chị H2 và đề nghị hủy hợp đồng có đất giữa ông Đ, bà L với bên ông N1, bà T2 là phù hợp.

[13] *Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ*: Nguyên đơn nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 3.000.000đ. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000đ. Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000đ theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn 3.000.000đ.

[14] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn là ông Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 14.905.000đ tương đương (298.090.437đ x 5%); Đối với anh L1 và chị H2 có yêu cầu độc lập bị đình chỉ nên tiền tạm ứng án phí 300.000đ sung công quỹ nhà nước; Đối với yêu cầu độc lập của ông N1 và bà T2, tại phiên tòa ông bà đồng ý hủy hợp đồng và nhận lại vàng, trả lại đất nên ông Đ phải chịu án phí 5.066.000đ tương đương [(25 chỉ vàng 24K x 4.053.000đ/ chỉ) x 5%]; việc chịu án phí dân sự sơ thẩm được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ

luật tố tụng dân sự và Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[15] Về quyền kháng cáo của các đương sự được thực hiện theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 36, 39, 92, khoản 1 Điều 147, Điều 150, khoản 1 Điều 157, khoản 3 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 122, 127, 128, 342, Điều 343, khoản 4 Điều 348, Điều 355, 689, 692, 698, 701, 715, 717 và Điều 721 Bộ luật dân sự 2005; Điều 166, 167 Luật đất đai. Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31-12-2001 và Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03-02-2005 của Ngân hàng Nhà nước quy định về quy chế cho vay của Ngân hàng với khách hàng; khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng 2010; Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14-4-2010 của Ngân hàng Nhà nước; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ; Điều 75 Luật thi hành án dân sự và Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí.

Tuyên xử:

1/ *Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần X.*

Buộc ông Nguyễn Văn Đ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần X số tiền 298.090.437đ (Hai trăm chín mươi tám triệu không trăm chín chục ngàn bốn trăm ba mươi bảy đồng), khi án có hiệu lực (Trong đó: Nợ gốc là 240.000.000đ và lãi tạm tính đến ngày 29-11-2019 là 58.090.437đ).

Kể từ ngày 30-11-2019, ông Đ còn phải trả lãi quá hạn phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong nợ gốc. Trong hợp đồng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ nên lãi suất mà ông Đ vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng và sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp, ông Đ không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP X được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mãi tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận vào sổ số 000065QSĐĐ; tờ bản đồ số 4; thửa số 350 loại đất 2L và thửa số 361 loại đất Q; diện tích theo giấy là 7.480m²; giấy cấp ngày 13-3-1995 do ông Nguyễn Văn Đ đứng tên; đất tọa lạc tại ấp T2, xã T1, huyện C, tỉnh Cần Thơ (cũ); nay là huyện P, thành phố Cần Thơ và giấy chứng nhận vào sổ số 000073QSĐĐ; tờ bản đồ số 5; thửa số 441 loại đất T và thửa số 442 loại đất Q; diện tích theo giấy (đã điều chỉnh hình thể ngày 25-9-2015) 4.357m²; giấy cấp ngày 28-10-1995 do ông Nguyễn Văn Đ đứng tên; đất tọa lạc tại ấp T, xã T1, huyện C, tỉnh Cần Thơ (cũ); nay là ấp T, xã T1, huyện P, thành phố Cần Thơ và tài sản gắn liền với đất, trong đó có căn nhà cấp 4 của ông Đ, để thu hồi nợ.

Cho anh Nguyễn Thanh L1 và chị Nguyễn Thị H2 được quyền ưu tiên mua lại tại vị trí nền nhà của anh L1 và chị H2 đang ở và phần đất anh L1 và chị H2 được ông Đ và bà Nguyễn Thị L tặng cho vào năm 2009, khi có yêu cầu; theo giá được xác định tại thời điểm nhận chuyển nhượng trong giai đoạn thi hành án. Trường hợp, không đồng ý mua lại thì chủ sở hữu tài sản và cây trồng của anh Nguyễn Thanh L1 và chị Nguyễn Thị H2 sẽ được nhận giá trị tài sản trên đất theo hiện trạng tài sản đang có trên đất tại thời điểm phát mãi.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Dương Văn N1 và bà Trương Thị T2. Tuyên bố: Hủy hợp đồng cổ đất đã ký kết ngày 02-10-2014, diện tích 2.700m² giữa bên nhận cổ đất là ông Dương Văn N1 và bà Trương Thị T2 với bên cổ đất là ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị L.

Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị L trả cho ông Dương Văn N1 và bà Trương Thị T2 số vàng là 25 (hai mươi lăm) chỉ vàng 24K, khi ông N1 và bà T2 trả đất.

Buộc ông Dương Văn N1 và bà Trương Thị T2 trả đất lại diện tích đất 2.700m², thuộc thửa 350, tờ bản đồ số 04; tọa lạc tại ấp T2, xã T1, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ cho ông Đ và bà L, khi Cơ quan có thẩm quyền phát mãi đất.

3/ Đình chỉ yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Thanh L1 và chị Nguyễn Thị H2 về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cổ đất với ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị L.

4/ Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Đ phải chịu 3.000.000đ. Do nguyên đơn đã tạm ứng chi phí trước nên ông Đ phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền 3.000.000đ (Ba triệu đồng).

5/ Về án phí tranh chấp dân sự sơ thẩm:

Ông Đ phải chịu án phí số tiền 14.905.000 đồng (Mười bốn triệu chín trăm lẻ năm ngàn đồng).

Ông Đ phải chịu 5.066.000đ (Năm triệu không trăm sáu mươi sáu ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của ông N1 và bà T2 được chấp nhận.

Tịch thu sung công số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí của anh Nguyễn Thanh L1 và chị Nguyễn Thị H2 theo biên lai số AA/2016/001299 ngày 23-7-2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Ngân hàng TMCP X được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.310.000đ theo Biên lai số AA/2016/005238 ngày 19-02-2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Ông Dương Văn N1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số AA/2016/001338 ngày 12-8-2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

6/ *Về quyền kháng cáo*: Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tiếp theo ngày tuyên án đối với đương sự có mặt tại phiên tòa, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc niêm yết bản án đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa, được quyền kháng cáo.

7/ *Trường hợp Bản án được thi hành*: Theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người 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, Điều 7, Điều 7a và 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./.

Nơi nhận:

- TAND. TP/ Cần Thơ;
- VKSND.H/ Phong Điền;
- Chi CTHADS H/ Phong Điền;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Lê Văn Lo