TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN PHƯỚC LONG** **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2023/KDTM-ST
Ngày 21/3/2023
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN D
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHƯỚC LONG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Quách Thanh Tồn
Các Hội thẩm nhân dân:
1/. Bà Dương Thị Tú Phương;
2/. Bà Đỗ Thị Gành.
- *Thư ký phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên toà*: Bà Đoàn Vũ Loan - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phước Long, xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý: 01/2020/TLST-DS, ngày 19 tháng 5 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 279/2022/QĐST- DS ngày 31 tháng 10 năm 2022 và các Quyết định hoãn phiên tòa giữa:

1/. Nguyên đơn: NH TMCP CTVN;

Địa chỉ: số 108, đường Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ông Trần B M, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh L, chức vụ: Trưởng phòng giao dịch Phước Long, NH TMCP CTVN chi nhánh Bạc Liêu.

2/. Bị đơn: D N T N HN;

Địa chỉ: ấp Mỹ 2, xã Vĩnh Phú Đông, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

Chủ doanh nghiệp: Ông B M T, sinh năm 1984.

Địa chỉ: ấp Mỹ 2, xã Vĩnh Phú Đông, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

3/. Người có quyền L và nghĩa vụ liên quan:

3.1/. Ông B V M, sinh năm 1935;

3.2/. Bà P T S, sinh năm 1942;

3.3/. Bà L T T, sinh năm 1984.

3.4/. Ông B H N, sinh năm 1960;

3.5/. Bà L T E, sinh năm 1956.

Địa chỉ: ấp Mỹ 2, xã Vĩnh Phú Đông, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

3.6/. Ông L V D, sinh năm 1954.

3.7/. Anh L T T, sinh năm 1987.

Địa chỉ: ấp Phước 3A, xã Vĩnh Phú Đông, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

(Ông L có mặt, còn lại các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn NH TMCP CTVN, ông Trần Minh L trình bày: Ngày 15/5/2020 NH TMCP CTVN có cho D N T N HN (do ông B M T là chủ doanh nghiệp) có vay số tiền nợ gốc là 1.000.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 9,5%/ năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, mục đích vay là bổ sung vốn lưu động kinh doanh xay xát và mua bán lúa gạo và các điều khoản khác thể hiện trong Hợp đồng tín dụng số PL-070-025/2020-HĐCVHM/NHCT826-DNTN Hoang N ngày 15/5/2020. Để đảm bảo cho khoản vay tiền trên ông T, bà T và hộ ông M, bà S có thế chấp cho Ngân hàng các phần đất của ông, của hộ cha ông là ông B V M và bà Phạm Thị S thể hiện qua hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PL-51-091_1/2014-HĐTC/NHCT862 và PL-51-091_2/2014-HĐTC/NHCT 862 ngày 06/11/2014. Do làm ăn bị thất bại tính đến ngày 10/6/2022 ông T, bà T có trả cho Ngân hàng tiền nợ gốc 10.000 đồng và một phần tiền lãi. Khoản vay này đã chuyển sang nợ quá hạn. Nay NH TMCP CTVN yêu cầu D N T N HN do ông T làm chủ doanh nghiệp, bà T vợ ông T trả tiền vay tính đến hết ngày 20/3/2023 là 1.277.839.758 đồng (trong đó: nợ gốc là 999.990.000 đồng, nợ lãi là 203.477.513 đồng và lãi quá hạn là 74.372.245 đồng), yêu cầu tính tiền lãi nợ quá hạn theo hợp đồng tín dụng đã ký kết từ ngày 21/3/2023 cho đến khi thi hành án xong theo quy định pháp luật. Nếu D N T N HN do ông T làm chủ doanh nghiệp không thanh toán nợ cho Ngân hàng thì yêu cầu bán tài sản thế chấp là các quyền sử dụng đất trong các hợp đồng thế chấp để T hồi nợ cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật.

Bị đơn D N T N HN do ông B M T là chủ doanh nghiệp, bà L T T vợ ông T có lời khai xác định: Thừa nhận ngày 15/5/2020 D N T N HN (do ông đứng tên) có vay tiền của NH TMCP CTVN với số tiền nợ gốc là 1.000.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 9,5%/ năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, mục đích vay là bổ

sung vốn lưu động kinh doanh xay xát và mua bán lúa gạo và các điều khoản khác thể hiện trong Hợp đồng tín dụng số PL-070-025/2020-HĐCVHM/NHCT826-DNTN Hoang N ngày 15/5/2020. Để đảm bảo cho khoản vay tiền trên ông và gia đình có thế chấp cho Ngân hàng các phần đất của ông, của hộ cha ông là ông B V M và bà Phạm Thị S thể hiện qua hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PL-51-091_1/2014-HĐTC/NHCT862 và PL-51-091_2/2014-HĐTC/NHCT 862 ngày 06/11/2014. Do làm ăn bị thất bại tính đến ngày 10/6/2022 ông có trả cho Ngân hàng tiền nợ gốc 10.000 đồng và 1 phần tiền nợ lãi, hiện tại còn thiếu lại Ngân hàng tiền nợ gốc số tiền 999.990.000 đồng, tiền nợ lãi. Các tài sản mà ông thế chấp vay tiền của Ngân hàng thì hiện tại thửa đất số 42 tờ bản đồ số 25 diện tích 2.309,2 m^2, thửa đất số 70 tờ bản đồ số 25 diện tích 299,7 m^2 và thửa đất số 58 tờ bản đồ số 25 diện tích 1.701,2 m^2 hiện ông M, bà S còn quản lý, sử dụng. Ông và bà T có cầm cố cho ông D, anh Th phần đất diện tích khoản 16 công tầm cấy với số tiền 625.000.000 đồng; còn lại thửa đất số 773 tờ bản đồ số 02 diện tích 5.006,6 m^2 hiện tại ông M đã chuyển nhượng ông B H N với số tiền 300.000.000 đồng. Nay ông T, bà T đồng ý trả tiền theo yêu cầu của NH TMCP CTVN với số tiền gốc 999.990.000 đồng, ông T, bà T xin Ngân hàng miễn trả tiền lãi, trong trường hợp ông, bà không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì ông, bà đồng ý cho Ngân hàng bán phát mãi tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PL-51-091_1/2014-HĐTC/NHCT 862 và PL-51-091_2/2014-HĐTC/NHCT862 ngày 06/11/2014 để ưu tiên thanh toán trả nợ. Trong trường hợp phải T hồi các phần đất ông đã cầm cố cho ông D, anh Th về để tiến hành kê biên, phát mãi để trả nợ cho Ngân hàng thì ông đồng ý trả cho ông D, anh Th số tiền 625.000.000 đồng.

Người có quyền L và nghĩa vụ liên quan ông B V M và bà Phạm Thị S có lời khai thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông B M T.

Người có quyền L và nghĩa vụ liên quan ông B H N có lời khai xác định: Vào khoản năm 2007 cha của ông là ông B V M có chuyển nhượng cho ông phần đất diện tích gần 04 công tầm cấy (phần đất diện tích 5.006,6 m^2 Tộc thửa đất số 773 tờ bản đồ số 02), giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng, việc chuyển nhượng có làm giấy tay có ông, vợ ông, cha ông và E ông tên B M T ký tên, không có ra chính quyền địa phương xác nhận (giấy chuyển nhượng đất này ông đang giữ, ông sẽ cung cấp cho Tòa án sau), ông đã giao tiền cho cha ông B V M nhận và ông M đã giao đất cho ông sử dụng, khi ông B V M, B M T thế chấp quyền sử dụng phần đất diện tích 5.006,6 m^2 Tộc thửa đất số 773 tờ bản đồ số 02 cho Ngân hàng thì ông không biết. Trong trường hợp ngân hàng bán phát mãi phần này thì ông yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông B V M cha ông đối với phần đất diện tích 5.006,6 m^2 Tộc thửa đất số 773 tờ bản đồ số 02; yêu cầu ông B V M trả ông số tiền 300.000.000 đồng thì ông sẽ trả đất lại cho ông M.

Người có quyền L và nghĩa vụ liên quan ông L V D và anh L T T có lời khai xác định: ngày 27 tháng 03 năm 2019 ông B M T, bà L T T cố đất cho tôi (D) và con tôi L T T phần đất diện tích 16 công tầm cấy bằng số tiền 625.000.000 đồng, việc cố

đất có làm giấy cố đất có tôi (D), con tôi (Th) và ông T, bà T ký tên, hiện nay chúng tôi đang sử dụng 16 công đất tầm cấy của ông T, bà T cố cho chúng tôi. Do khi nhận cố đất không có đo đạc nhưng 16 công đất tầm cấy gồm các thửa đất 594 tờ bản đồ số 02 diện tích 3.899,8 m^2, phần đất thửa 874 tờ bản đồ số 02 diện tích 4.335 m^2 và phần đất thửa số 811 tờ bản đồ số 02 diện tích 10.433,6 m^2. Tại thời điểm nhận cố thì ông và anh Th không biết phần đất này đã thế chấp vay tiền của ngân hàng. Việc nhận cố đất là của cá nhân ông L V D, anh L T T cố đất, ông D và anh Th ở chung với nhau, các phần đất này hiện nay anh Th đang canh tác. Nếu NH TMCP CTVN bán phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ (03 thửa đất cầm cố) thì trong trường hợp này ông D, anh Th yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cố đất với ông T, bà T; yêu cầu ông T, bà T trả tổng số tiền 625.000.000 đồng thì sẽ trả đất lại cho ông T, bà T.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán vi phạm Điều 214 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử, Thư ký là đúng theo trình tự, thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự; Tuy nhiên, bị đơn, người có quyền L và nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của NH TMCP CTVN, buộc D N T N HN có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tổng số tiền 1.277.839.758 đồng (tiền gốc 999.990.000 đồng, tiền lãi trong hạn 203.477.513 đồng, tiền lãi quá hạn 74.372.245 đồng) và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng đã ký kết. Xét tính hợp pháp của các hợp đồng thế chấp tài sản: Trường hợp D N T N HN không trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để T hồi nợ. Cụ thể:

+ Phần đất có diện tích 299,7m^2, đất ở, Tộc thửa 70, tờ bản đồ 25, đất tọa lạc tại ấp Mỹ 2, xã Vĩnh Phú Đông, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu, quyền sử dụng đất số AO 058950 do UBND huyện Phước Long cấp ngày 15/7/2009 cho hộ ông B V M.

+ Phần đất có diện tích 1.701,2m^2, đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 58, tờ bản đồ 25, đất tọa lạc tại ấp Mỹ 2, xã Vĩnh Phú Đông, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu, quyền sử dụng đất số AO 058955 do UBND huyện Phước Long cấp ngày 15/7/2009 cho hộ ông B V M.

+ Phần đất có diện tích 2.309,2m^2, đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 42, tờ bản đồ 25, đất tọa lạc tại ấp Mỹ 2, xã Vĩnh Phú Đông, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu, quyền sử dụng đất số AO 058954 do UBND huyện Phước Long cấp ngày 15/7/2009 cho hộ ông B V M.

+ Phần đất có diện tích 4.335m^2, đất trồng lúa, thuộc thửa 874, tờ bản đồ 2, đất tọa lạc tại ấp Mỹ 2, xã Vĩnh Phú Đông, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu, quyền sử dụng đất số AO 058953 do UBND huyện Phước Long cấp ngày 15/7/2009 cho hộ ông B V M.

+ Phần đất có diện tích 10.433,6m^2, đất trồng lúa, thuộc thửa 811, tờ bản đồ 2, đất tọa lạc tại ấp Mỹ 2, xã Vĩnh Phú Đông, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu, quyền sử dụng đất số AO 058952 do UBND huyện Phước Long cấp ngày 15/7/2009 cho hộ ông B V M.

+ Phần đất có diện tích 5.006,6m^2, đất trồng lúa, thuộc thửa 773, tờ bản đồ 2, đất tọa lạc tại ấp Mỹ 2, xã Vĩnh Phú Đông, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu, quyền sử dụng đất số AO 058951 do UBND huyện Phước Long cấp ngày 15/7/2009 cho hộ ông B V M.

+ Phần đất có diện tích 3.899,8m^2, đất trồng lúa, thuộc thửa 594, tờ bản đồ 2, đất tọa lạc tại ấp Mỹ 1, xã Vĩnh Phú Đông, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu, quyền sử dụng đất số BV 069746 do UBND huyện Phước Long cấp ngày 17/10/2014 cho anh T, chị T.

Đối với giao dịch cầm cố, chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T với ông D, anh Th vào ngày 27/3/2019 vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M với ông N, bà E vào năm 2007 vô hiệu. Buộc ông D, anh Th trong thời hạn 05 tháng có nghĩa vụ T hoạch lúa và giao trả phần đất tại thửa số 874, tờ bản đồ số 2, diện tích 4.335m^2; thửa số 811, tờ bản đồ số 2, diện tích 10.433,6m^2 cho ông M, bà S; Giao trả phần đất tại thửa số 594, tờ bản đồ số 2, diện tích 3.899,8m^2 ông T, bà T. Buộc ông N, bà E trong thời hạn 05 tháng có nghĩa vụ T hoạch lúa và giao trả phần đất tại thửa số 773, tờ bản đồ số 2, diện tích 5.006,6m^2 cho ông M, bà S. Buộc ông T, bà T có nghĩa vụ trả cho ông D, anh Th số tiền cố đất 625.000.000 đồng. Buộc ông M, bà S có nghĩa vụ trả cho ông N, bà E số tiền chuyển nhượng đất 300.000.000 đồng.

- Án phí: Đương sự phải chịu theo quy định.

- Chi phí thẩm định: Đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: NH TMCP CTVN kiện D N T N HN về tranh chấp hợp đồng tín dụng tại Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu. D N T N HN có địa chỉ đăng ký kinh doanh tại ấp Mỹ 2, xã Vĩnh Phú Đông, huyện Phước Long nên căn cứ vào quy định tại khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, đây là vụ án Kinh doanh thương mại Tộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phước Long. Ông L có mặt, ông M, bà S, ông T, bà T, ông N, bà E, ông D và anh Th vắng mặt tại phiên tòa nên việc xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của NH TMCP CTVN đối với D N T N HN do ông B M T làm chủ doanh nghiệp: Cả người đại diện theo ủy quyền của NH TMCP CTVN, ông B M T chủ D N T N HN và bà L T T vợ ông T đều xác định, ngày 15/5/2020 D N T N HN (do ông T đứng tên) có vay tiền của NH TMCP CTVN với số tiền nợ gốc là 1.000.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 9,5%/ năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, mục đích vay là bổ sung vốn lưu động kinh doanh xay xát và mua bán lúa gạo và các điều khoản khác thể hiện trong Hợp đồng tín dụng số PL-070-025/2020-HĐCVHM/NHCT826-DNTN Hoang N ngày 15/5/2020. Để đảm bảo cho khoản vay tiền trên ông và gia đình có thế chấp cho Ngân hàng các phần đất của ông, của hộ cha ông là ông B V M và bà Phạm Thị S thể hiện qua hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PL-51-091_1/2014-HĐTC/NHCT862 và PL-51-091_2/2014-HĐTC/NHCT 862 ngày 06/11/2014. Do làm ăn bị thất bại tính đến ngày 10/6/2022 ông có trả cho Ngân hàng tiền nợ gốc 10.000 đồng và 1 phần tiền nợ lãi, còn thiếu lại Ngân hàng tiền nợ gốc số tiền 999.990.000 đồng, tổng tiền nợ lãi là 182.590.433 đồng. Quá trình trả tiền vay ông T, bà T đã trả được một phần nợ gốc và nợ lãi. Tuy nhiên, việc thanh toán tiền nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng không theo cam kết trong hợp đồng tín dụng, khoản vay nợ đã chuyển sang nợ quá hạn. Nay NH TMCP CTVN yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Phước Long buộc D N T N HN do ông B M T trả nợ cho Ngân hàng tạm tính đến 20/3/2023 là 1.277.839.758 đồng (trong đó: nợ gốc là 999.990.000 đồng, nợ lãi là 203.477.513 đồng và lãi phạt quá hạn là 74.372.245 đồng) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 21/3/2023 theo thỏa Tận trong hợp đồng tín dụng cho đến ngày thanh toán dứt nợ. Về phía ông B M T là chủ D N T N HN, bà L T T vợ ông T đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của NH TMCP CTVN nhưng xin Ngân hàng cho ông, bà tiền lãi, tiền lãi phát sinh từ ngày 11/6/2022 đến khi trả hết nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Hội đồng xét xử thấy rằng, lời thừa nhận nợ của ông T, bà T là chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.1] Từ những phân tích và quy định nêu trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của NH TMCP CTVN, buộc D N T N HN do ông B M T là chủ doanh nghiệp và vợ bà L T T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tính tạm tính đến ngày 20/3/2023 là 1.277.839.758 đồng (trong đó: nợ gốc là 999.990.000 đồng, nợ lãi là 203.477.513 đồng và lãi phạt quá hạn là 74.372.245 đồng), tiền lãi phát sinh từ ngày 21/3/2023 cho đến khi ông T, bà T hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay theo hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng.

[4] Đối với hợp đồng thế chấp số: PL-51-091-2/2014 ngày 06/11/2014, cụ thể như sau:

[4.1] Qua khảo sát, đo đạc phần đất thửa số 874, tờ bản đồ số 02 diện tích 4.335 m^2, tọa lạc ấp Mỹ 2, xã Vĩnh Phú Đông, huyện Phước Long, do hộ ông B V M, bà Phạm Thị S đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì phần đất có kích thước và định vị như sau:

Phía đông giáp đất ông Hồ Văn Lực, có cạnh 43,4 mét + 80 mét;

Phía tây giáp đất ông B V M, có cạnh 59,6 mét + 59,6 mét.

Phía N giáp đất ông B V M, có cạnh 35,3 mét.

Phía bắc giáp đất ông B V M, có cạnh 35,9 mét.

Hiện đất do ông B M T đang cầm cố cho ông L V D và anh Th đang canh tác lúa.

[4.2] Qua khảo sát, đo đạc phần đất thửa số 811, tờ bản đồ số 02 diện tích 10.433,6m^2, tọa lạc ấp Mỹ 2, xã Vĩnh Phú Đông, huyện Phước Long, do hộ ông B V M, bà Phạm Thị S đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì phần đất có kích thước và định vị như sau:

Phía đông giáp đất ông Hồ Văn Lực, có cạnh 241,2 mét + 49,7 mét;

Phía tây giáp đất của ông B V M, có cạnh 290,7 mét.

Phía N giáp đất ông B V M, có cạnh 35,9 mét.

Phía bắc giáp đất ông Hồ Xuân Lớn, có cạnh 35,9 mét.

Hiện đất do ông B M T đang cầm cố cho ông L V D và anh Th đang canh tác lúa.

[4.3] Qua khảo sát, đo đạc phần đất thửa số 773, tờ bản đồ số 02 diện tích 5.006,6m^2, tọa lạc ấp Mỹ 2, xã Vĩnh Phú Đông, huyện Phước Long, do hộ ông B V M, bà Phạm Thị S đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì phần đất có kích thước và định vị như sau:

Phía đông giáp đất ông B H N, có cạnh 101,3 mét;

Phía tây giáp đất Châu Ngọc Tươi, có cạnh 100,2 mét.

Phía N giáp đất Hồ Xuân Lớn, có cạnh 50 mét.

Phía bắc giáp đất B H N, có cạnh 49,4 mét.

Hiện đất do ông B V M chuyển nhượng cho ông B H N và hiện tại ông N đang canh tác lúa.

[4.4] Qua khảo sát, đo đạc phần đất thửa số 594, tờ bản đồ số 02 diện tích 3.899,8 m^2, tọa lạc ấp Mỹ 2, xã Vĩnh Phú Đông, huyện Phước Long, do ông B M T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì phần đất có kích thước và định vị như sau:

Phía đông giáp Kênh Thủy L, có cạnh 41,7 mét;

Phía tây giáp đất của ông Bùi Thanh Liêm, có cạnh 42,1 mét.

Phía N giáp đất Hồ Ngọc Sang, có cạnh 92,6 mét.

Phía bắc giáp đất ông Bùi Thanh Liêm, có cạnh 93,5 mét.

Hiện đất do ông B M T đang cầm cố cho ông L V D và anh Th đang canh tác lúa.

[4.5] Qua khảo sát, đo đạc phần đất thửa số 70, tờ bản đồ số 25 diện tích 299,7 m^2, tọa lạc ấp Mỹ 2, xã Vĩnh Phú Đông, huyện Phước Long, do hộ ông B V M, bà Phạm Thị S đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì phần đất có kích thước và định vị như sau:

Phía đông giáp đất Trần Thanh Hiền, có cạnh 21,9 mét;

Phía tây giáp đất của ông B V M, có cạnh 12,9 mét.

Phía N giáp đất ông B V M có cạnh 8,6 mét + 10,9 mét.

Phía bắc giáp đất ông B V M, có cạnh 15,1 mét.

Hiện đất do ông B V M đang quản lý, sử dụng. Trên đất có 01 phần căn nhà của ông M chiều dài 4,5 mét, chiều ngan 5,4 mét, kết cấu cột bê tông cốt thép, vách xây tường 10 cm, mái lộp tol xi măng, nền xi măng.

[4.6] Qua khảo sát, đo đạc phần đất thửa số 42, tờ bản đồ số 25 diện tích 2.309,2 m^2, tọa lạc ấp Mỹ 2, xã Vĩnh Phú Đông, huyện Phước Long, do hộ ông B V M, bà Phạm Thị S đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì phần đất có kích thước và định vị như sau:

Phía đông giáp đất ông Hồ Văn Lực, có cạnh 71,1 mét;

Phía tây giáp đất của ông B V M, có cạnh 25,3 mét + 41,9 mét.

Phía N giáp Lộ nông thôn, có cạnh 10,4 mét + 9,2 mét + 20,5 mét.

Phía bắc giáp đất ông B V M, có cạnh 35,3 mét.

Hiện đất do ông B V M đang quản lý, sử dụng. Trên đất có trồng rất nhiều cây trồng không xác định được số lượng gồm: cây chuối, cây mít, cây xoài; trung bình một mét vuông có 04 cây.

[4.7] Qua khảo sát, đo đạc phần đất thửa số 58, tờ bản đồ số 25 diện tích 1.701,2 m^2, tọa lạc ấp Mỹ 2, xã Vĩnh Phú Đông, huyện Phước Long, do hộ ông B V M, bà Phạm Thị S đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì phần đất có kích thước và định vị như sau:

Phía đông giáp đất Trần Thanh Hiền, có cạnh 24,6 mét + 15,1 mét + 12,9 mét + 10,9 mét + 8,6 mét + 15 mét;

Phía tây giáp Kênh Hòa Bình, có cạnh 56,3 mét.

Phía N giáp đường nhựa Kênh Thầy Thép có cạnh 10,7 mét.

Phía bắc giáp đường nhựa, có cạnh 07 mét + 12,7 mét + 6,7 mét + 16,3 mét _ 10,4 mét + 4,9 mét + 4,6 mét + 2,9 mét.

Hiện đất do ông B V M đang quản lý, sử dụng. Trên đất có 01 phần căn nhà của ông M đã nằm trên thửa đất số 70 chiều dài 03 mét, chiều ngan 5,4 mét, kết cấu cột bê tông cốt thép, vách xây tường 10 cm, mái lộp tol xi măng, nền xi măng, 01 cái sảnh (hành lang) gắn liền với 02 căn nhà chiều ngan 6,4 mét, chiều dài 02 mét; 01 cái nhà chính chiều ngan 6,4 mét, chiều dài 11,6 mét; kết cấu cột bê tông côt thép, vách xây tường 10 cm, mái lộp tol kẽm, nền lót gạch bông; 01 cái hành lang gắn liền với căn nhà chính chiều ngan 3,1 mét, chiều dài 11,6 mét, kết cấu cột sắt hộp, mái lộp tol xi măng, nền lót gạch; mái che số 01: sau căn nhà chính chiều ngan 11,2 mét, chiều dài 6,1 mét, kết cấu cột bê tông, mái lộp tol kẽm, nền lót gạch bông; mái che số 02: giáp mái che số 01 chiều ngan 11,2 mét, chiều dài 2,8 mét, kết cấu cột bê tông, mái lộp tol xi măng, nền xi măng; 01 cái chuồng heo chiều ngan 3,9 mét, chiều dài 12,7 mét, kết cấu cột bê tông, mái lộp tol xi măng, nền xi măng, chuồng heo xây gạch 10 cm, chiều cao 1,1 mét; 01 cái nhà tắm nằm giáp phần cái sảnh chiều ngan 1,6 mét, chiều dài 02 mét, nền xi măng, vách xây tường 10 cm, mái lộp tol xi măng; 01 cái nhà máy xay sát lúa gạo không còn hoạt động, bên trong không còn máy móc thiếc

bị, chiều ngan 17,6 mét, chiều dài 23 mét, kết cấu cột bê tông cốt thép, tường xây gạch 10 cm có tô xi măng, nền xi măng; 01 căn nhà xây có gác lửng, chiều ngan 05 mét, chiều dài 12 mét, cột bê tông cốt thép, vách xây gạch 10 cm, nền xi măng, không còn mái che (không ai ở); cây trồng trên đất gồm: cây dừa, cây mít, cây xoài, cây bông trang, cây đu đủ, cây khế,… trồng rải rác rất nhiều.

[4.8] Tại mục 4.01 Điều 4 của các hợp đồng thế chấp số: PL-51-091_1/2014-HĐTC/NHCT 862 và PL-51-091_2/2014-HĐTC/NHCT 862 ngày 06/11/2014 được ký giữa NH TMCP CTVN với ông B V M, bà Phạm Thị S; ông B M T, bà L T T có quy định: trước và sau khi ký kết hợp đồng thế chấp này bên ông M, bà S, ông T và bà T chỉ được chuyển nhượng, cho Tê,… nếu được Ngân hàng TMCP Công Thương Việt N đồng ý. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của NH TMCP CTVN yêu cầu trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng và sau khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu ông T, bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ số tiền còn nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên bán đấu giá tài sản thế chấp để T hồi nợ, là yêu cầu có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, hiện tại các một số phần đất thế chấp ông T, bà T đang cầm cố cho anh D, ông Th; ông M chuyển nhượng đất cho ông N, bà E nhưng không được sự đồng ý của Ngân hàng là vi phạm Điều 4 của hợp đồng thế chấp số: PL-51-091_2/2014-HĐTC/NHCT 862 và PL-51-092_2/2014-HĐTC/NHCT 862 ngày 06/11/2014 được ký giữa NH TMCP CTVN với ông B V M, bà Phạm Thị S; ông B M T, bà L T T.

[4.9] Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 122 của Bộ luật dân sự, tuyên bố giao dịch cầm cố quyền quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T với ông D, anh Th là vô hiệu. Buộc ông D, anh Th giao trả các phần đất diện tích 16 công đất tầm cấy gồm các thửa đất 594 tờ bản đồ số 02 diện tích 3.899,8 m^2, phần đất thửa 871 tờ tờ bản đồ số 02 diện tích 4.335 m^2 và phần đất thửa số 811 tờ bản đồ số 02 diện tích 10.433,6 m^2 cho ông T, bà T. Buộc ông T, bà T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông D, anh Th số tiền 625.000.000 đồng.

[4.10] Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 122 của Bộ luật dân sự, tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất giữa ông M với ông N, bà E là vô hiệu. Buộc ông N, bà E giao trả các phần đất diện tích 5.006,6 m^2 Tộc thửa đất số 773 tờ bản đồ số 02 cho ông M, bà S. Buộc ông M, bà S có nghĩa vụ hoàn trả cho ông N, bà E số tiền 300.000.000 đồng.

[5] Về chi phí thẩm định tài sản thế chấp: NH TMCP CTVN đã tạm ứng số tiền 16.000.000 đồng, đã chi phí hết số tiền 13.114.512 đồng. Buộc ông B M T, bà L T T có nghĩa vụ nộp số tiền 13.114.512 đồng để hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương; NH TMCP CTVN được nhận lại số tiền chi còn thừa là 2.885.488 đồng.

[6] Về án phí xét xử dân sự sơ thẩm có giá ngạch buộc ông T, bà T phải chịu theo quy định pháp luật.

[7] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 30; 35; 39; khoản 2 Điều 92 và khoản 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 280, 463 và 466 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 91, điểm a khoản 3 Điều 98, Điều 122 của Luật các tổ chức tín dụng.

Căn cứ vào Nghị quyết số: 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Áp dụng Án lệ số 08/2016/AL ngày 17/8/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của NH TMCP CTVN đòi D N T N HN đại diện chủ doanh nghiệp ông B M T trả nợ vay gốc và nợ vay lãi theo hợp đồng tín dụng số: số PL-070-025/2020-HĐCVHM/NHCT826-DNTN Hoang N ngày 15/5/2020.

2/ Buộc D N T N HN do ông B M T là chủ doanh nghiệp, bà L T T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Công Thương Việt N tổng số tiền tạm tính đến ngày 20/3/2023 là 1.277.839.758 đồng (trong đó: nợ gốc là 999.990.000 đồng, nợ lãi là 203.477.513 đồng và lãi phạt quá hạn là 74.372.245 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa Tận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa Tận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trong trường hợp ông T, bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì NH TMCP CTVN có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thi hành án tiến hành kê biên, bán tài sản thế theo hợp đồng thế chấp số: PL-51-091_1/2014-HĐTC/NHCT 862 và PL-51-091_2/2014-HĐTC/NHCT 862 ngày 06/11/2014 được ký giữa NH TMCP CTVN với ông B V M, bà Phạm Thị S; ông B M T, bà L T T.

4/ Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T với ông D, anh Th là vô hiệu.

Buộc ông D, anh Th trong thời hạn 05 tháng có nghĩa vụ T hoạch lúa và giao trả các phần đất diện tích 16 công đất tầm cấy gồm các thửa đất 594 tờ bản đồ số 02 diện tích 3.899,8 m^2, phần đất thửa 874 tờ bản đồ số 02 diện tích 4.335 m^2 và phần đất thửa số 811 tờ bản đồ số 02 diện tích 10.433,6 m^2 cho ông T, bà T. Cụ thể:

4.1/. Phần đất thửa số 594, tờ bản đồ số 02 diện tích 3.899,8 m^2, tọa lạc ấp Mỹ 1, xã Vĩnh Phú Đông, huyện Phước Long, do ông B M T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì phần đất có kích thước và định vị như sau:

Phía đông giáp Kênh Thủy L, có cạnh 41,7 mét;

Phía tây giáp đất của ông Bùi Thanh Liêm, có cạnh 42,1 mét.

Phía N giáp đất Hồ Ngọc Sang, có cạnh 92,6 mét.

Phía bắc giáp đất ông Bùi Thanh Liêm, có cạnh 93,5 mét.

Đất hiện do ông D và anh Th đang canh tác lúa.

4.2/. Phần đất thửa số 874, tờ bản đồ số 02 diện tích 4.335 m^2, tọa lạc ấp Mỹ 2, xã Vĩnh Phú Đông, huyện Phước Long, do hộ ông B V M, bà Phạm Thị S đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì phần đất có kích thước và định vị như sau:

Phía đông giáp đất ông Hồ Văn Lực, có cạnh 43,4 mét + 80 mét;

Phía tây giáp đất ông B V M, có cạnh 59,6 mét + 59,6 mét.

Phía N giáp đất ông B V M, có cạnh 35,3 mét.

Phía bắc giáp đất ông B V M, có cạnh 35,9 mét.

Đất hiện do ông D và anh Th đang canh tác lúa.

4.3/. Phần đất thửa số 811, tờ bản đồ số 02 diện tích 10.433,6m^2, tọa lạc ấp Mỹ 2, xã Vĩnh Phú Đông, huyện Phước Long, do hộ ông B V M, bà Phạm Thị S đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì phần đất có kích thước và định vị như sau:

Phía đông giáp đất ông Hồ Văn Lực, có cạnh 241,2 mét + 49,7 mét;

Phía tây giáp đất của ông B V M, có cạnh 290,7 mét.

Phía N giáp đất ông B V M, có cạnh 35,9 mét.

Phía bắc giáp đất ông Hồ Xuân Lớn, có cạnh 35,9 mét.

Đất hiện do ông D và anh Th đang canh tác lúa.

Buộc ông B M T, bà L T T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông D, anh Th số tiền 625.000.000 đ (Sáu trăm hai mươi lăm triệu đồng).

5/. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M với ông N, bà E là vô hiệu.

Buộc ông N, bà E trong thời hạn 05 tháng có nghĩa vụ T hoạch lúa và giao trả phần đất diện tích 5.006,6 m^2 Tộc thửa đất số 773 tờ bản đồ số 02 cấp quyền sử dụng đất cho hộ cho ông M, bà S để thực hiện nghĩa vụ thế chấp. Phần đất cụ thể như sau:

Phía đông giáp đất ông B H N, có cạnh 101,3 mét;

Phía tây giáp đất Châu Ngọc Tươi, có cạnh 100,2 mét.

Phía N giáp đất Hồ Xuân Lớn, có cạnh 50 mét.

Phía bắc giáp đất B H N, có cạnh 49,4 mét.

Đất hiện do ông B H N và hiện tại ông N đang canh tác lúa.

Buộc ông M, bà S có nghĩa vụ hoàn trả cho ông N, bà E số tiền 300.000.000 đ (Ba trăm triệu đồng).

6/ Về chi phí thẩm định tài sản thế chấp: NH TMCP CTVN đã tạm ứng số tiền 16.000.000 đ (M sáu triệu đồng), đã chi phí hết số tiền 13.114.512 đ (M ba triệu một trăm M bốn nghìn năm trăm M hai đồng). Buộc ông B M T, bà L T T có nghĩa vụ nộp số tiền 13.114.512 đ (M ba triệu một trăm M bốn nghìn năm trăm M hai đồng) để hoàn trả cho NH TMCP CTVN; NH TMCP CTVN được nhận lại số tiền chi còn thừa là 2.885.488 đồng.

7/ Về án phí xét xử dân sự có giá ngạch: Buộc ông T, bà T phải nộp số tiền án phí kinh doanh thương mại có giá ngạch trên số tiền có nghĩa vụ trả là 50.335.192 đ (Năm mươi triệu ba trăm ba mươi lăm nghìn một trăm chín mươi hai đồng) và 300.000 đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự không có giá ngạch (hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu); buộc ông M, bà S phải chịu 300.000 đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự không có giá ngạch (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu); NH TMCP CTVN đã tạm ứng số tiền 22.286.394 đ (Hai mươi hai triệu hai trăm tám mươi sáu nghìn ba trăm chín mươi bốn đồng) tại biên lai số 0005208 ngày 19/5/2022 sẽ được hoàn lại tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phước Long.

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 L, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa Tận thi hành án theo Điều 6, quyền nghĩa vụ theo các Điều 7, 7a và 7b; tự nguyện thi hành án, hoặc cưỡng chế thi hành án theo Điều 9 của Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với người vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết hợp lệ bản án theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND huyện Phước Long;
- Đương sự;
- Người tham gia tố tụng khác;
- Lưu.

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

Quách Thanh Tồn