TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BẾN CẦU** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2017/KDTM-ST
Ngày: 07-9-2017
V/v tranh chấp về hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẾN CẦU, TỈNH TÂY NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Vân.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Lê Văn Rẽn.
2. Bà Dương Xuân Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Cao Cường là thư ký Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên toà: Ông Lê Hoàng Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2016/TLST-KDTM ngày 30 tháng 3 năm 2016 về tranh chấp về hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2017/QĐXX-ST ngày 08 tháng 6 năm 2017, Thông báo hoãn phiên tòa số: 01/2017/TB-TA ngày 07 tháng 7 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên Tòa số: 01/2017/QĐST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (sau đây gọi tắt là Ngân hàng).

Địa chỉ: Số 18 Trần Hữu Dực, Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc K, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên Agribank.

Uỷ quyền thường xuyên cho Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện B, tỉnh Tây Ninh do ông Lê Thành D, chức vụ: Giám đốc làm đại diện (theo văn bản ủy quyền số: 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19 tháng 6 năm 2014).

Địa chỉ trụ sở: Số 1, đường Đặng Văn Son, khu phố 2, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Anh Lê Văn Trà X, sinh năm 1977. Vắng mặt.

2.2. Chị Hồ Ngọc Thùy L, sinh năm 1977. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Lê Hoàng K, sinh năm: 1966 và chị Lê Thị Y, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt.

3.2. Anh Lê Hoàng N, sinh năm: 1968 và chị Nguyễn Thị Tuyết C, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: ấp N, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3. Chị Nguyễn Thị Mỹ P, sinh năm: 1978.

Địa chỉ: ấp R, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16 tháng 3 năm 2016 ông Trịnh Ngọc K là đại diện theo pháp luật của nguyên đơn và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Ngọc K là ông Lê Thành D trình bày:

Vào ngày 06-12-2011, Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện B có ký hợp đồng tín dụng số: 5708-LAV-201104605 với anh Lê Văn Trà X, chị Hồ Ngọc Thùy L cho vay số tiền 400.000.000 đồng; mục đích để mua máy phóng liên hợp, lãi suất trong hạn 18,9%/năm, lãi suất quá hạn 28,35%/năm, hạn trả nợ cuối cùng 05/12/2014. Tài sản thế chấp đảm bảo nghĩa vụ trả nợ là 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

- Quyền sử dụng đất số 01608/QSDĐ/1055/QĐ-UB(H) diện tích 12.824,0 m^2 do UBND huyện B cấp ngày 31-01-2000 cho Lê Văn Trà X đứng tên.

- Quyền sử dụng đất số 01595/QSDĐ/703/QĐ-UB(H) diện tích 5.333,0 m^2 do Uỷ ban nhân dân huyện B cấp ngày 25-11-1999 cho Lê Văn Trà X đứng tên.

- Quyền sử dụng đất số HL00991/QSDĐ/1401/QĐ-UB diện tích 6.963,6 m^2 do Uỷ ban nhân dân huyện B cấp ngày 28-12-2005 cho Lê Văn Trà X và Hồ Ngọc Thùy L đứng tên. Cả ba diện tích đất trên tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

- Quyền sử dụng đất số 01805/QSDĐ/03-04/HĐ-CN diện tích 7.107,0 m^2 do Uỷ ban nhân dân huyện B cấp ngày 23-3-2003 cho Hồ Ngọc Thùy L đứng tên. Đất tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

Anh X, chị L đã trả cho Ngân hàng nợ gốc 20.500.000 đồng và lãi 193.349.478 đồng, tổng cộng là 213.849.478 đồng. Hiện tại, nợ đã quá hạn nên Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện B yêu cầu anh X và chị L có nghĩa vụ trả số tiền nợ gốc 379.500.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 07-9-2017 là 211.904.285 đồng. Tổng cộng: 591.404.285 (*Năm trăm chín mươi mốt triệu bốn trăm lẻ bốn nghìn hai trăm tám mươi lăm*) đồng, đồng thời xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ.

Bị đơn anh Lê Văn Trà X và chị Hồ Ngọc Thùy L trình bày:

Anh Lê Văn Trà X và chị Hồ Ngọc Thùy L thừa nhận vào ngày 06-12-2011 có ký hợp đồng tín dụng số 5708-LAV-201104605 với Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện B vay số tiền 400.000.000 đồng; mục đích vay, lãi suất, kỳ hạn trả nợ và thế chấp tài sản đúng như Ngân hàng đã nêu. Từ khi vay, vợ chồng anh chị đã trả được số tiền nợ gốc và lãi

213.849.478 đồng, còn lại 379.500.000 đồng nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng, nên anh chị đồng ý trả nợ cho Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện B và đồng ý xử lý tài sản thế chấp đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn K và chị Lê Thị Y trình bày: Đối với quyền sử dụng đất có diện tích 6.963,6 m^2, vào năm 2008 chị L và anh X có làm giấy tay bán cho anh chị một phần ngang 40 m x dài theo hết chiều dài của đất với số tiền 60.000.000 đồng, anh chị đã giao đủ tiền. Năm 2014 thì anh chị xây một nhà tường lợp tole, nền gạch bông ngang 10 m x dài 22 m. Khi mua bán anh X chị L không có nói đất thế chấp vay tiền Ngân hàng, sau này Tòa án lên đo đạc đất nên mới biết. Do đó, anh chị yêu cầu Anh X chị L phải làm thủ tục sang tên đất cho hai anh chị, nhưng không làm đơn khởi kiện. Nếu Ngân hàng phát mãi tài sản thì anh chị xin được ưu tiên mua vì đã cất nhà ở trên đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Hoàng N và chị Nguyễn Thị Tuyết C trình bày: Phần đất mà vợ chồng anh chị đang cất nhà ở khoảng hơn 01 công trong tổng diện tích 7.107 m^2 là vợ chồng anh chị mua của anh X chị L vào năm 2007 với giá 50.000.000 đồng – 60.000.000 đồng. Vì là anh em nên không có làm giấy tờ và sau khi mua anh chị cất một nhà vách cây, lợp tole, nền gạch tàu ngang 08 m x dài 10 m. Khi mua, anh X chị L không có nói đất thế chấp vay tiền Ngân hàng, đến khi Tòa án lên đo đạc mới biết. Do đó, anh chị yêu cầu Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết, anh chị không có ý kiến hay yêu cầu gì nên xin vắng mặt không tham gia vụ kiện này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Mỹ P trình bày: Vào năm 2012, chị có mua của anh X chị L 2,2 ha đất với giá 400.000.000 đồng/01ha. Khi mua bán chị đã giao đủ tiền cho anh X chị L. Sau khi mua bán địa chính có vô đo đạc đất nhưng chỉ làm giấy quyền sử dụng đất có 1,7 ha, còn lại 0,5 ha (nằm trong diện tích 7.107 m^2) chưa được làm giấy, chị nhiều lần yêu cầu anh X chị L làm thủ tục sang tên cho chị, chị điện thoại anh X không nghe máy nên không liên lạc được. Đến nay, chị mới biết anh X chị L thế chấp vay tiền Ngân hàng nên yêu cầu anh X chị L phải làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị, nếu không phải bồi thường cho chị với giá 300.000.000 đồng.

Ý kiến của vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện B tham gia phiên tòa về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Thẩm phán thụ lý giải quyết đúng thẩm quyền, việc thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và ra quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn chấp hành và thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn là anh Lê Văn Trà X đã được Tòa án tống đạt, niêm yết giấy triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt, chị Hồ Ngọc Thùy L có đơn đề nghị xét xử vắng nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh X, chị L là đúng theo quy định của pháp luật. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Lê Văn K và chị Lê Thị Y đã được Tòa án tống đạt giấy triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, anh Lê Hoàng N và chị Nguyễn Thị Tuyết C, có đơn đề nghị xét xử

vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 121, 127, 134, 137, 401, 410, 471, 474, 476, 697, 698 và Điều 699 của Bộ luật dân sự (năm 2005); Điều 122; 131, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự (năm 2015). Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện B, buộc anh X chị L có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 379.500.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng và xử lý tài sản thế chấp đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Không chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Thị Mỹ P đối với yêu cầu buộc vợ chồng anh X, chị L làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 5.250,4 m^2 thửa số 316, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Anh X, chị L có nghĩa vụ trả lại cho chị P số tiền 220.000.000 đồng. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản, anh X, chị L phải chịu. Về án phí: Anh X, chị L, chị P phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Chị Hồ Ngọc Thùy L, anh Lê Hoàng N và chị Nguyễn Thị Tuyết C, chị Nguyễn Thị Mỹ P có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, riêng anh Lê Văn Trà X, anh Lê Hoàng K, chị Lê Thị Y đã được tống đạt, niêm yết giấy triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng cố tình vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là phù hợp theo quy định của pháp luật.

[2] Xét hợp đồng tín dụng giữa Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện B với anh Lê Văn Trà X và chị Hồ Ngọc Thùy L thấy rằng: Ngân hàng với anh X và chị L đều thừa nhận ngày 06-12-2011 anh X và chị L đã ký khế ước vay Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện B số tiền 400.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 18,9%/năm, lãi suất quá hạn 28,35%/năm; thời hạn trả nợ là ngày 05-12-2014, hai bên hoàn toàn tự nguyện và tuân thủ đúng các quy định của pháp luật cả về nội dung và hình thức hợp đồng nên căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án công nhận hợp đồng tín dụng giữa Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện B với anh Lê Văn Trà X và chị Hồ Ngọc Thùy L là hợp pháp.

[3] Đối với số tiền vay, Ngân hàng và anh X, chị L xác định đã trả nợ gốc 20.500.000 đồng và lãi 193.349.478 đồng, tổng cộng là 213.849.478 đồng. Hiện còn lại 379.500.000 đồng nợ gốc và tiền lãi Ngân hàng tính đến ngày 07-9-2017 là 211.904.285 đồng. Tổng cộng: 591.404.285 đồng chưa trả. Do chị L có đơn xin xét xử vắng mặt, còn anh X đã được Tòa án tống đạt, niêm yết giấy triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng cố tình vắng mặt không đến. Nên Tòa án tiến hành xét

xử vắng mặt và buộc anh X chị L có nghĩa vụ trả Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện B số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 07-9-2017 tổng cộng 591.404.285 đồng là phù hợp.

[4] Xét hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất giữa Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện B với anh X và chị L được lập thành văn bản, có làm thủ tục và đăng ký thế chấp tại Ủy ban nhân dân huyện B nên tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật về hình thức thế chấp quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng này có giá trị pháp lý, giữa hai bên phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với tài sản thế chấp này.

[5] Qua xem xét thẩm định thực tế ngày 18-5-2016 thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01608/QSDĐ/1055/QĐ-UB(H) diện tích 12.824,0 m^2 gồm các thửa 3307, 3308, 3309, 3341, 3604, 3605, 3006, 3615, 5085, 5086 tờ bản đồ số 02 (diện tích thực tế theo lưới tọa độ VN 2000 là 12.807,7 m^2, tương ứng các thửa 266, 265, 264, 260, 682, 680, 681 tờ bản đồ số 10) do Uỷ ban nhân dân huyện B cấp ngày 31-01-2000 cho Lê Văn Trà X đứng tên và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01595/QSDĐ/703/QĐ-UB(H) diện tích 5.333,0 m^2 gồm các thửa 3302, 3303, 3304, 3305, 3306 tờ bản đồ số 02 (diện tích thực tế theo lưới tọa độ VN 2000 là 5.411,8 m^2, tương ứng thửa 679 tờ bản đồ số 10) do Uỷ ban nhân dân huyện B cấp ngày 25-11-1999 cho Lê Văn Trà X đứng tên. Đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh được cấp đúng vị trí theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Hai phần đất nằm liền ranh có tứ cận: Đông giáp đất ông Lê Văn C; Tây giáp đất bà Lê Kim Y và đất ông Lê Đức D; Nam giáp mương nước; Bắc giáp đất ông Lê Văn K, ông Nguyễn Thanh T và bà Tống Thị M. Trị giá đất 583.024.000 đồng được dùng làm tài sản đảm bảo nghĩa vụ trả nợ.

[6] Qua làm việc Ngân hàng đối với phần diện tích đất thế chấp các đương sự cất nhà ở, Ngân hàng đồng ý trừ ra và không có ý kiến gì, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Cụ thể:

Đối với giấy chứng nhận QSDĐ số HL00991/QSDĐ/1401/QĐ-UB diện tích 6.963,6 m^2 thửa số 53 tờ bản đồ số 26 (diện tích thực tế 5.925,3 m^2 tương ứng với thửa 206, tờ bản đồ số 10) do Uỷ ban nhân dân huyện B cấp ngày 28-12-2005 anh X chị L đã bán 01 phần cho anh Lê Văn K và chị Lê Thị Y có diện tích 1.512,1 m^2 vào năm 2008, đến năm 2014 chị Y và anh K đã xây nhà tường kiên cố ở từ đó cho đến nay và một phần diện tích 188,2 m^2 anh X chừa làm lối đi giáp với nghĩa địa. Phần anh K chị Y cất nhà ở và sử dụng có tứ cận: Đông giáp sân banh Uỷ ban nhân dân xã L dài 50,4 m; Tây giáp đất còn lại của Lê Văn Trà X và Hồ Ngọc Thùy L dài 51,81 m; Nam giáp đường xe, đất ông Lê Văn C và đất của Lê Văn K dài 29,8 m; Bắc giáp đường xe dài 33,5 m. Nên phần diện tích còn lại 4.225 m^2 có tứ cận: Đông giáp đất anh Lê Văn K và chị Lê Thị Y cất nhà ở dài 51,81 m; Tây giáp đất còn lại của Lê Văn Trà X và Hồ Ngọc Thùy L chừa làm đường đi dài 105,84 m; Nam giáp đất ông Lê Văn C và đất của Lê Văn K dài 29,8 m; Bắc giáp đường xe dài 98 m.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01805/QSDĐ/03-04/HĐ-CN diện tích 7.107 m^2 gồm các thửa 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 5217, 5128,

tờ bản đồ số 02 (diện tích thực tế theo lưới tọa độ VN 2000 là 6.517,7 m^2 tương ứng thửa 316, thửa 432 và thửa 486, tờ bản đồ số 05) do Uỷ ban nhân dân huyện B cấp ngày 23-3-2003 cho chị Hồ Ngọc Thùy L đứng tên, đất tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Trong đó, anh X chị L đã chuyển nhượng:

a. 01 phần cho anh Lê Hoàng N và chị Nguyễn Thị Tuyết C diện tích 1.267,3 m^2. Trong đó, phần anh N chị C đang quản lý sử dụng có diện tích 326,1 m^2 thuộc một phần thửa 432 và một phần thửa 486, tờ bản đồ số 05 và đã cất nhà tole vách cây, nền gạch tàu ngang 08 m x dài 10 m ở từ năm 2007 cho đến nay có tứ cận: Đông giáp đất bà Hoàng Thị K dài 58,75 m; Tây giáp đất còn lại của anh Lê Văn Trà X và chị Hồ Ngọc Thùy L dài 58,8 m; Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Mỹ P dài 1,6 m; Bắc giáp đường nhựa dài 9 m, trị giá 14.674.500 đồng. Phần diện tích còn lại 941,2 m^2 thuộc một phần thửa 432 và một phần thửa 486, tờ bản đồ số 05, có tứ cận: Đông giáp đất anh N chị C cất nhà ở dài 58,8 m; Tây giáp đất chị Trương Thị Mỹ D dài 70 m; Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Mỹ P dài 11,6 m; Bắc giáp đường nhựa dài 14,3 m, trị giá 42.354.000 đồng.

b. Một phần cho chị Nguyễn Thị Mỹ P có diện tích 5.250,4 m^2 gồm các thửa 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 5217 tờ bản đồ số 02 (tương ứng thửa 316 tờ bản đồ số 05) anh X chị L có làm giấy bán cho chị P, đất có tứ cận: Đông giáp mương nước dài 78,57 m; Tây giáp đất chị Nguyễn Thị Mỹ P dài 83,11 m; Nam giáp mương nước dài 81,99 m; Bắc giáp đất bà Trần Thị T dài 50,48 m. Trị giá đất 152.261.600 đồng, chị P yêu cầu anh X chị L làm thủ tục sang tên cho chị, nếu không phải bồi thường cho chị 300.000.000 đồng.

[7] Xét thấy diện tích đất chị Y anh K đã chuyển nhượng của chị L anh X chưa đảm bảo về mặt hình thức và thủ tục do pháp luật quy định, mặc dù anh chị đã cất nhà tường kiên cố ở ổn định nhiều năm nhưng chưa đảm bảo điều kiện quy định tại Nghị quyết 02/2004 của Hội đồng thẩm phán. Tuy nhiên, quá trình thẩm định vốn vay diện tích đất 6.963,6m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HL00991//QSDĐ/1401/QĐ-UB Ngân hàng không xác định được trị giá cho từng khoản vay là bao nhiêu nhưng trong quá trình vay vốn anh X chị L đã trả được 20.500.000 đồng vốn gốc tương đương với phần diện tích đất 1.512,1 m^2 chuyển nhượng cho chị Y anh K. Nên diện tích đất 4.225 m^2 còn lại vẫn đảm bảo thanh toán cho số tiền vay còn nợ.

[8] Đối với diện tích đất anh N chị C tuy chuyển nhượng của chị L anh X chưa đảm bảo về mặt hình thức và thủ tục do pháp luật quy định nhưng anh chị đã cất nhà ở ổn định nhiều năm. Do anh N, chị C không yêu cầu giải quyết nên không xem xét giải quyết. Phần diện tích còn lại 941,2 m^2 thuộc một phần thửa 432 và một phần thửa 486, tờ bản đồ số 05 anh N chị C đang quản lý và diện tích 5.250,4 m^2 thuộc thửa 316 tờ bản đồ số 05 chị P đang quản lý được dùng là tài sản đảm bảm nghĩa vụ trả nợ.

[9] Xét yêu cầu của chị P, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị P với anh X, chị L chưa đảm bảo về mặt hình thức và thủ tục do pháp luật quy định; khi chuyển nhượng đất đang thế chấp vay tiền Ngân hàng, nên vô hiệu theo quy định tại Điều 127, 129 của Bộ luật dân sự.

Qua biên bản làm việc của Công an huyện B, anh X chị L thừa nhận chuyển nhượng cho chị P với giá 220.000.000 đồng và trong quá trình làm việc chị P cũng xác định số tiền sang nhượng là 220.000.000 đồng. Căn cứ vào biên bản định giá ngày 18-4-2017 diện tích đất trên có giá 152.261.600 đồng. Do đó, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị P, buộc anh X chị L trả lại cho chị P số tiền 220.000.000 đồng là phù hợp theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự.

[10] *Về án phí:* Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền 591.404.285 đồng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Mỹ P yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nên theo Pháp Lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại theo quy định là 20.000.000 đồng + 4% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt quá 400.000.000 đồng, tương đương với số tiền án phí phải nộp là 27.656.171 và án phí dân sự là 5% giá trị tài sản có tranh chấp, tương đương với số tiền phải nộp là 11.000.000 đồng, tổng cộng bị đơn phải chịu là 38.656.171 (Ba mươi tám triệu sáu trăm năm mươi sáu nghìn một trăm bảy mươi mốt) đồng. Chị Nguyễn Thị Mỹ P phải chịu 200.000 đồng án phí cho phần yêu cầu không được chấp nhận.

[11] *Về chi phí thẩm định, định giá tài sản:* Anh Lê Văn Trà X, chị Hồ Ngọc Thùy L phải chịu chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản 2.000.000 đồng, Ngân hàng đã nộp 1.000.000 đồng, chị Nguyễn Thị Mỹ P nộp 1.000.000 đồng. Anh Lê Văn Trà X và chị Hồ Ngọc Thùy L có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng 1.000.000 đồng và trả cho chị P 1.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 121, 127, 134, 137, 697, 698 và 699 của Bộ luật dân sự (năm 2005); Pháp Lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện B, tỉnh Tây Ninh do ông Lê Thành D làm đại diện về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với anh Lê Văn Trà X và chị Hồ Ngọc Thùy L.

1.1. Buộc anh Lê Văn Trà X và chị Hồ Ngọc Thùy L trả cho cho Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện B số tiền nợ gốc 379.500.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 07-9-2017 là 211.904.285 đồng. Tổng cộng: 591.404.285 (*Năm trăm chín mươi mốt triệu bốn trăm lẻ bốn nghìn hai trăm tám mươi lăm*) đồng.

1.2. Tài sản thế chấp đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng thế chấp số 5708-LAV-201104605 ngày 06-12-2011 để thi hành án cho Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện B, tỉnh Tây Ninh, gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01608/QSDĐ/1055/QĐ-UB(H) diện tích thực tế 12.807,7 m^2 gồm các thửa 3307, 3308, 3309, 3341, 3604, 3605, 3606, 3615, 5085, 5086, tờ bản đồ số 02 (tương ứng với các thửa 266, 265, 264, 260, 682, 680, 681 thuộc tờ bản đồ số 10, theo lưới tọa độ năm 2000) do Uỷ ban nhân dân huyện B cấp ngày 31-01-2000 cho Lê Văn Trà X đứng tên và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01595/QSDĐ/703/QĐ-UB(H) diện tích thực tế 5.411,8m^2 gồm các thửa 3302, 3303, 3304, 3305, 3306 tờ bản đồ số 02 (tương ứng với thửa 679, tờ bản đồ số 10, theo lưới tọa độ năm 2000) do Uỷ ban nhân dân huyện B cấp ngày 25-11-1999 cho Lê Văn Trà X đứng tên. Đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Có tứ cận: Đông giáp đất ông Lê Văn C; Tây giáp đất bà Lê Kim Y và đất ông Lê Đức D; Nam giáp mương nước; Bắc giáp đất ông Lê Văn K, ông Nguyễn Thanh T và bà Tống Thị M.

- 01 phần diện tích 4.225 m^2 thửa đất số 53, tờ bản đồ số 26 trong tổng diện tích 6.963,6 m^2 (diện tích thực tế 5.925,3 m^2 tương ứng với thửa đất số 206, tờ bản đồ số 10, theo lưới tọa độ năm 2000) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HL00991//QSDĐ/1401/QĐ-UB do Uỷ ban nhân dân huyện B cấp ngày 28-12-2005 cho Lê Văn Trà X và Hồ Ngọc Thùy L đứng tên. Đất tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Có tứ cận: Đông giáp đất anh Lê Văn K và chị Lê Thị Y cất nhà ở dài 51,81 m; Tây giáp đất còn lại của Lê Văn Trà X và Hồ Ngọc Thùy L chừa làm đường đi dài 105,84 m; Nam giáp đất ông Lê Văn C và đất của Lê Văn K dài 29,8 m; Bắc giáp đường xe dài 98 m.

- 01 phần diện tích 5.250,4 m^2 gồm các thửa 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 5127, tờ bản đồ số 02 (tương ứng với thửa 316, tờ bản đồ số 05 theo lưới tọa độ VN 2000) trong tổng diện tích 7.107,0 m^2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01805/QSDĐ/03-04/HĐ-CN do Uỷ ban nhân dân huyện B cấp ngày 23-3-2003 cho Hồ Ngọc Thùy L đứng tên. Đất tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Có tứ cận: Đông giáp mương nước dài 78,57 m; Tây giáp đất chị Nguyễn Thị Mỹ P dài 83,11 m; Nam giáp mương nước dài 81,99 m; Bắc giáp đất bà Trần Thị T dài 50,48 m.

- 01 phần diện tích 941,2 m^2 thuộc thửa 5128, một phần thửa 1973 và một phần thửa 1861, tờ bản đồ số 02 (tương ứng với một phần thửa 432 và một phần thửa 486, tờ bản đồ số 05 theo lưới tọa độ VN 2000) trong tổng diện tích 7.107,0 m^2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01805/QSDĐ/03-04/HĐ-CN do Uỷ ban nhân dân huyện B cấp ngày 23-3-2003 cho chị Hồ Ngọc Thùy L đứng tên. Đất tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Có tứ cận: Đông giáp đất anh N chị C cất nhà ở dài 58,8 m; Tây giáp đất chị Trương Thị Mỹ D dài 70 m; Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Mỹ P dài 11,6 m; Bắc giáp đường nhựa dài 14,3 m.

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 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 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 sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Mỹ P về việc tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với anh Lê Văn Trà X và chị Hồ Ngọc Thùy L.

2.1. Tuyên bố hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Mỹ P với anh Lê Văn Trà X và chị Hồ Ngọc Thùy L là vô hiệu.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Mỹ P với anh Lê Văn Trà X và chị Hồ Ngọc Thùy L. Phần đất có diện tích: 5.250,4 m^2 gồm các thửa 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 5127, tờ bản đồ số 02 (tương ứng với thửa 316, tờ bản đồ số 05 theo lưới tọa độ VN 2000) trong tổng diện tích 7.107,0 m^2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01805/QSDĐ/03-04/HĐ-CN do Uỷ ban nhân dân huyện B cấp ngày 23-3-2003 cho Hồ Ngọc Thùy L đứng tên. Đất tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Có tứ cận: Đông giáp mương nước dài 78,57 m; Tây giáp đất chị Nguyễn Thị Mỹ P dài 83,11 m; Nam giáp mương nước dài 81,99 m; Bắc giáp đất bà Trần Thị T dài 50,48 m.

2.2. Buộc anh Lê Văn Trà X và chị Hồ Ngọc Thùy L trả cho chị Nguyễn Thị Mỹ P số tiền 220.000.000 (*Hai trăm hai mươi triệu*) đồng.

Kể từ ngày chị Nguyễn Thị Mỹ P có đơn yêu cầu thi hành án nếu anh Lê Văn Trà X và chị Hồ Ngọc Thùy L chưa trả số tiền nêu trên thì hàng tháng anh X chị L còn phải trả cho chị P tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

Anh Lê Văn Trà X và chị Hồ Ngọc Thùy L phải chịu chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản 2.000.000 đồng, Ngân hàng đã nộp 1.000.000 đồng, chị Nguyễn Thị Mỹ P nộp 1.000.000 đồng. Anh Lê Văn Trà X và chị Hồ Ngọc Thùy L có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng 1.000.000 đồng và trả cho chị P 1.000.000 đồng.

3. Về án phí: Anh Lê Văn Trà X và chị Hồ Ngọc Thùy L phải chịu 27.656.171 (*Hai mươi bảy triệu sáu trăm năm mươi sáu nghìn một trăm bảy mươi mốt)* đồng tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và 11.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Tổng cộng là 38.656.171 (*Ba mươi tám triệu sáu trăm năm mươi sáu nghìn một trăm bảy mươi mốt*) đồng.

Chị Nguyễn Thị Mỹ P phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm cho phần yêu cầu không được chấp nhận. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí chị P đã nộp 200.000 đồng theo biên lai thu số 0020336 ngày 01-9-2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B.

Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện B không phải chịu án phí. Chi cục thi hành án dân sự huyện B hoàn trả cho Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện B số tiền tạm ứng án phí đã nộp 11.430.000 đồng theo biên lai thu số 0020132 ngày 30-3-2016.

Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện B, tỉnh Tây Ninh được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Anh X, chị L, anh N, chị C, anh K, chị Y, chị P có quyền kháng

cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Phan Thị Vân

Nơi nhận:
- Phòng NVKT.TAT;
- VKSND huyện B;
- Chi cục THA B;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Phan Thị Vân