TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN YÊN
TỈNH BẮC GIANG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập –Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 21/2021/DS-ST
Ngày: 16-7-2021
V/v "Tranh chấp
Hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN YÊN,TỈNH BẮC GIANG

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

** Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà*: Bà Nguyễn Thị Vân

** Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Giáp Hồng Thanh
2. Ông Trần Văn Thiện

- Thư ký phiên toà: Ông Phạm Văn Nam- Thư ký Toà án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Tân Yên tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hải- Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2021 tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 47/2020/TLST-DS ngày 28 tháng 5 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 53/2021/QĐXXST-DS ngày 22/3/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 34/2021/QĐST-DS ngày 20/4/2021; Thông báo thay đổi thời gian tiếp tục phiên tòa số 23/2021/TB-TA ngày 17/5/2021 và Thông báo thay đổi thời gian tiếp tục phiên tòa số 41/2021/TB-TA ngày 17/6/2021 giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** *Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C*

Địa chỉ: Thôn Tân Phú, xã Ngọc C, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh - Chủ tịch Hội đồng quản trị (có mặt)

**** Đồng bị đơn:*** *Anh Lê Văn K - sinh năm 1983 (vắng mặt)*

Nơi cư trú: Thôn C Sơn, xã Ngọc C, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang;

- Ông Lê Văn L - sinh năm 1962 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn C Sơn, xã Ngọc C, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang;

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

- Chị Phạm Thị H, sinh năm 1983 (vắng mặt)

- Cháu Lê Văn C, sinh năm 2002 (vắng mặt)

- Cháu Lê Văn H, sinh năm 2005 (vắng mặt)

Đều cư trú: Thôn C Sơn, xã Ngọc C, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ghi ngày 14/5/2020 và bản tự khai, biên bản ghi lời khai, biên bản hòa giải nguyên đơn Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C do ông Nguyễn Mạnh đại diện theo pháp luật trình bày:*

Căn cứ giấy đề nghị vay vốn ngày 17/04/2018 của anh Lê Văn K và ông Lê Văn L, ngày 17/04/2018 quỹ tín dụng Ngọc C đã kí hợp đồng tín dụng số 048003 với anh K và ông L:

Bên cho vay là quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C

Bên vay là anh K và ông L.

Vay số tiền là 300.000.000 đồng. Mục đích vay là để chăn nuôi. Thời hạn cho vay là 24 tháng kể từ ngày 17/04/2018 đến 17/04/2020.

Để đảm bảo khoản vay, ngày 17/04/2018 có lập hợp đồng thế chấp QSDĐ số 048003. Bên thế chấp là anh Lê Văn K và ông Lê Văn L. Tài sản thế chấp là QSDĐ tại thửa đất số 25 tờ bản đồ số 56, diện tích 261,1 m^2 đo năm 2010, địa chỉ thửa đất tại thôn Trại Mới, xã Ngọc C, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, diện tích thế chấp là 110 m^2, hình thức sử dụng là sử dụng riêng, thời hạn sử dụng lâu dài, nguồn gốc sử dụng là nhận tặng cho từ hộ ông Nguyễn Mạnh Sơn. Ngày 03/03/2004, theo GCN QSDĐ số U900558 do UBND huyện Tân Yên cấp ngày 24/12/2001 vào sổ cấp GCN số 01814/QĐ/03/QĐ-CTH ngày 24/12/2001 với tổng giá trị tài sản thế chấp là 450.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp QSDĐ đều được kí chứng thực tại UBND xã Ngọc C. Khi kí hai hợp đồng trên thì có mặt đại diện quỹ Ngọc C, anh Lê Văn K, ông Lê Văn L; chữ kí K (Lê Văn K), L (Lê Văn L) trong mục đại diện bên B đều là chữ kí, chữ viết của anh K và ông L.

Đến thời hạn trả nợ thì quỹ Ngọc C đã đôn đốc anh K, ông L trả nợ nhiều lần nhưng anh K, ông L vẫn chưa thanh toán trả nợ cho quỹ. Tính đến ngày 30/04/2020, anh K, ông L vẫn còn nợ quỹ Ngọc C số tiền cụ thể:

- Nợ gốc: 300.000.000 đồng
- Lãi trong hạn: 21.479.000 đồng
- Lãi quá hạn: 3.728.000 đồng
-Tổng cộng là: 325.207.000 đồng

Nay quỹ tín dụng Ngọc C đề nghị Tòa án giải quyết buộc anh K và ông L phải trả cho quỹ tổng số tiền là 325.207.000 đồng, bao gồm tiền nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn như đã nêu ở trên và anh K, ông L phải tiếp tục chịu tiền lãi đối với khoản tiền chậm trả đến ngày xét xử sơ thẩm. Trong trường hợp anh K, ông Lại không thanh toán cho quỹ số tiền nêu trên, đề nghị xử lí tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp QSDĐ ngày 17/04/2018 của anh K và ông L để quỹ Ngọc C thu hồi số tiền nợ trên.

Đối với hợp đồng thế chấp QSDĐ ngày 17/04/2018 thì tài sản thế chấp nay là thửa đất số 25 tờ bản đồ số 56, diện tích 261,1 m^2, địa chỉ thửa đất tại thôn Trại Mới, xã Ngọc C, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, nguồn gốc sử dụng nhận tặng cho từ hộ ông Nguyễn Mạnh Sơn ngày 03/03/2004; diện tích thế chấp là 110m^2, khi thế chấp thì quỹ căn cứ vào GCN QSDĐ của hộ ông Nguyễn Mạnh Sơn tại tờ bản đồ Trại Mới, số thửa Trại Mới, diện tích 110m^2, đất thổ cư cấp ngày 24/12/2001, số vào sổ cấp GCN QSDĐ số 01814QSDĐ/03QĐ-CTH

của UBND huyện Tân Yên cấp cho hộ ông Nguyễn Mạnh Sơn về vị trí, danh giới, tứ cận tiếp giáp của diện tích 110m^2 thế chấp theo hợp đồng thế chấp QSDĐ ngày 17/04/2018 thì hiện tại quỹ Ngọc C chưa xác định được về nội dung này nên quỹ sẽ cung cấp cho Tòa án sau.

Nay thửa đất số 25 tờ bản đồ số 56 diện tích 261,1m^2 theo kết quả thẩm định ngày 11/08/2020 bao gồm các tài sản trên diện tích đất trên gồm: 01 nhà cấp bốn lợp fibro, 01 bán mái lợp fibro lợp phía trước nhà, 01 gian công trình phụ xây gạch chưa chát lợp fibro, tường bao quanh đất , 02 cây sấu, 20 khóm chuối, các tài sản trên là có trước thời điểm lập hợp đồng thế chấp QSDĐ năm 2018, 20 khóm chuối là có sau khi lập hợp đồng thế chấp QSDĐ không liên quan đến diện tích thế chấp. Lí do là các bên thỏa thuận không ghi các công trình gắn liền trên đất vào hợp đồng thế chấp mà chỉ ghi diện tích đất thế chấp, do vậy quỹ không xác định được các công trình, tài sản trên đất là do ai tạo dựng.Về diện tích 110m^2 theo hợp đồng thế chấp thì quỹ Ngọc C chưa xác định được vị trí, ranh giới, tứ cận cụ thể.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Nguyễn Mạnh là đại diện theo pháp luật có mặt trình bày:

Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc anh K, ông L phải thanh toán trả nợ cho quỹ tính đến ngày xét xử 16/7/2021là: Nợ gốc: 300.000.000 đồng; Lãi quá hạn: 85.428.000 đồng. Tổng cộng là: 385.428.000 đồng. Và trường hợp anh K, ông L không trả được nợ cho Quỹ đề nghị xử lý tài sản thế chấp thửa đất trên.

Tại phiên tòa ông trình bày xác định tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Sơn năm 2004 sang cho anh K thì hộ gia đình anh K gồm có vợ chồng anh K và các con anh K, không có ông L. Về hợp đồng thế chấp thì Quỹ có xem xém thẩm định khi thế chấp nhưng không xác định được vị trí, danh giới cụ thể của diện tích 110m^2 nằm trong tổng diện tích 261,1m^2, chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận của hộ ông Sơn chuyển nhượng cho anh K. Quỹ xác định các tài sản trên đất là có trước khi lập thế chấp nhưng không xác định được các tài sản có trên đất có nằm trong diện tích 110m^2 hay không.

Các tài liệu chứng cứ, Quỹ tín dụng đã nộp hết cho Tòa án, tại phiên tòa không nộp thêm tài liệu chứng cứ gì khác.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/8/2020 bị đơn ông Lê Văn L khai:*

Ông là bố của anh Lê Văn K. Ngày 17/04/2018 ông và anh Lê Văn K có vay của Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C số tiền 300.000.000 đồng(ba trăm triệu đồng) để đầu tư chăn nuôi, khi vay có lập hợp đồng tín dụng ngày 17/04/2018, thỏa thuận lãi suất 11,4%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn, thời hạn vay 24 tháng tức là đến 17/04/2020. Sau khi vay, ông và anh K đã nhận đủ số tiền vay là 300.000.000 đồng tại Quỹ tín dụng Ngọc C. Sau đó ông trả lãi đều đặn cho Quỹ tín dụng Ngọc C đến tháng 04/2020 thì không trả nữa.

Khi vay, ông và anh K có thế chấp cho quỹ tín dụng Ngọc C tài sản là QSDĐ diện tích 110m^2 đất ở tại thôn Trại Mới, xã Ngọc C, đã cấp GCN QSDĐ thuộc tờ bản đồ Trại Mới (không ghi số thửa), theo bản đồ xã Ngọc C đo đạc năm 2010 là thửa 25, tờ bản đồ số 56. Nguồn gốc đất là do anh K nhận cH

nhượng của ông Nguyễn Mạnh Sơn, sinh năm 1955 ở thôn Trại Mới vào ngày 03/03/2004. Ngoài diện tích 110m^2 này ông có mua thêm diện tích đất nông nghiệp ở phía Tây thửa đất này, là đất của ông Nguyễn Mạnh Tiến, ông Chu Đức Vang thôn Trại Mới, ông không nhớ diện tích đất nông nghiệp là bao nhiêu. Trên tổng diện tích đất đã thế chấp và đất nông nghiệp mua thêm, gia đình ông có xây nhà ở cấp bốn lợp fibro, bán mái lợp fibro, công trình phụ lợp fibro, tường gạch, tường cay bao quanh đất, trồng 02 cây sấu và một số khóm chuối.

Nay quỹ tín dụng Ngọc C yêu cầu ông và anh K trả số nợ gốc 300.000.000 đồng và lãi trong hạn 21.479.000 đồng, lãi quá hạn tính đến ngày 30/04/2020 là 3.728.000 đồng thì ông đồng ý trả nhưng do điều kiện anh K làm ăn khó khăn ông đề nghị cho trả dần số tiền trên. Nếu không thanh toán được nợ thì ông đồng ý xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 110m^2 thuộc thửa 25, tờ bản đồ 56 thôn Trại Mới, xã Ngọc C để trả nợ cho quỹ tín dụng Ngọc C. Đối với toàn bộ các tài sản gắn liền trên đất ông đồng ý phát mại cùng với quyền sử dụng đất này.

* Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng như thông báo thụ lý vụ án, thông báo về việc thu thập được tài liệu, chứng cứ, quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ, hòa giải cho bị đơn anh Lê Văn K, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị H, cháu Lê Văn C, cháu Lê Văn H nhưng các đương sự đều không đến làm việc ,vắng mặt và không có ý kiến gì về việc yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C. Tại phiên tòa hôm nay những người trên đều vắng mặt.

* Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Yên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử là đảm bảo theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa nguyên đơn ông thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật; Đồng Bị đơn; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Áp dụng khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 288, 612, 615, 658 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 236/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc anh Lê Văn K phải trả cho Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C số tiền gốc là 300.000.000 đồng và lãi là 85.428.000 đồng. Tổng số tiền gốc và lãi là 385.428.000 đồng.

Chấp nhận một phần xử lý tài sản thế chấp, phát mại tài sản thế chấp đối với phần tài sản của anh Lê Văn K đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 048003 HĐ/HĐTC ngày 17/4/2018 được ký kết giữa bên cho vay Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C với bên thế chấp là anh Lê Văn K, ông Lê Văn L để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ tại Hợp đồng tín dụng số 048003 ngày 17/4/2018.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án 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 thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 17/4/2018 Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C và anh Lê Văn K có ký hợp đồng tín dụng, Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C đã cho anh K, ông L vay tổng số tiền là 300.000.000 đồng, hạn trả ngày 17/4/2020 nhưng đến hạn anh K, ông L không trả được nợ như cam kết. Ngày 14/5/2020, Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh K, ông L phải trả số tiền nợ là còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật dân sự.

[2] Về thẩm quyền: Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C khởi kiện yêu cầu trả số tiền đã cho vay để chăn nuôi đối với anh Lê Văn K và ông Lê Văn L có nơi cư trú tại thôn C Sơn xã Ngọc C, huyện Tân Yên. Tòa án nhân dân huyện Tân Yên đã thụ lý giải vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng theo thủ tục tố tụng dân sự là đúng pháp luật, đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về tố tụng:

- Về tư cách tham gia tố tụng: Trong vụ án theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án thì tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định xác định lại tư cách tham gia tố tụng của ông L vì ông L cùng anh K ký hợp đồng tín dụng vay vốn số tiền là 300.000.000 đồng nên ông L là đồng bị đơn trong vụ án chứ không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định lại tư cách tham gia tố tụng ông Lê Văn L là đồng bị đơn theo quy định tại khoản 3 Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người trên.

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C do ông Nguyễn Mạnh đại diện theo pháp luật, Hội đồng xét xử thấy:

Theo lời khai của các bên đương sự Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C do ông Nguyễn Mạnh đại diện và ông Lê Văn L phù hợp với nội dung hợp đồng tín dụng số 048003 ngày 17/4/2018 giữa anh Lê Văn K, ông Lê Văn L và Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C thể hiện anh K, ông L có vay của Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn vay 24 tháng, lãi suất trong hạn là 11,4 %/ năm, lãi suất quá hạn là 150 % mức lãi suất cho vay trong hạn, mục đích vay tiền để chăn nuôi. Thực hiện hợp đồng tín dụng, ngày 17/4/2018 Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C đã cho anh K, ông L vay số tiền 300.000.000 đồng. Tuy nhiên đến hạn trả nợ, anh K, ông L không trả được khoản tiền gốc là vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C nên toàn bộ số tiền nợ gốc của khoản vay đã bị chuyển nợ quá hạn từ ngày 17/4/2020 với lãi suất quá hạn theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng anh K, ông L đã ký với Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C. Tính đến ngày 20/5/2021 anh K, ông L còn nợ

quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C số tiền gốc là 300.000.000 đồng và tiền lãi là 77.416.800 đồng. Tổng cộng là 377.416.800 đồng.

Tại lời khai của ông L thừa nhận anh K và ông có vay số tiền 300.000.000 đồng của Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C và có nghĩa vụ trả nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C nhưng đến nay chưa trả được số tiền gốc và lãi suất, do điều kiện anh K làm ăn khó khăn nên ông đề nghị cho trả dần số tiền trên cho Quỹ. Nay Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C do ông đại diện yêu cầu anh K, ông L phải trả cho Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C tổng số tiền gốc và lãi 385.428.000 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 048003 kể từ ngày 17/4/2018 cho đến khi trả hết nợ.

Hội đồng xét xử thấy: Trong Hợp đồng tín dụng giữa anh K, ông L và Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C có chữ ký của anh K, ông L là đại diện bên B bên vay tiền, mục đích vay để chăn nuôi. Anh K, ông L cũng đã ký vào đơn yêu cầu đăng ký thế chấp và hợp đồng thế chấp. Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C là có căn cứ nên cần buộc anh K, ông L phải trả quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C số tiền trên và tiếp tục chịu lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết là đúng quy định của pháp luật.

[4] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Theo Hợp đồng tín dụng số 048003 ngày 17/4/2018, để đảm bảo khoản vay anh K, ông L đồng ý tiếp tục thế chấp quyền sử dụng đất mà anh K, ông L đã ký hợp đồng thế chấp số: 048003-HĐ/HĐTC ngày 17/4/2018, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số Trại mới, tờ bản đồ Trại mới (nay thuộc thửa số 25, tờ bản đồ số 56, diện tích 261,1m^2 đo năm 2010), địa chỉ thửa đất: Thôn Trại Mới, xã Ngọc C, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, diện tích thế chấp 110m^2 trong đó đất ở 110m^2, nguồn gốc sử dụng nhận chuyển nhượng từ hộ ông Nguyễn Mạnh Sơn ngày 03/3/2004 đã được UBND huyện Tân Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 900558 ngày 24/12/2001, số vào sổ cấp GCN: 01814 QSDĐ/03 QĐCT.H.

Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C yêu cầu anh K, ông L trả số tiền gốc, lãi. Nếu anh K, ông L không trả được được nợ thì đề nghị xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ. Ông L nhất trí nếu anh K, ông không trả được nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C thì đồng ý dùng tài sản đã thế chấp để trả nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C. Anh Lê Văn K thì không có ý kiến gì về việc khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C.

Qua lời khai của các đương sự và xem xét, thẩm định tại chỗ. Hội đồng xét xử thấy khi xem xét, thẩm định tại chỗ xác định thửa đất đã thế chấp tại thời điển hiện tại có các tài sản gắn liền trên đất như: : 01 nhà cấp bốn lợp fibro, 01 bán mái lợp fibro lợp phía trước nhà, 01 gian công trình phụ xây gạch chưa chát lợp fibro, tường bao quanh đất , 02 cây sấu, 20 khóm chuối.

Theo lời khai của ông đại diện Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C thì các tài sản trên là có trước thời điểm lập hợp đồng thế chấp QSDĐ năm 2018, chỉ có 20 khóm chuối là có sau khi lập hợp đồng thế chấp QSDĐ không liên quan đến diện tích thế chấp. Hợp đồng thế chấp chỉ ghi diện tích đất thế chấp, do vậy quỹ không xác định được các công trình, tài sản trên đất là do ai tạo dựng. Về diện

tích 110m^2 theo hợp đồng thế chấp thì Quỹ Ngọc C cũng không xác định được vị trí, ranh giới, tứ cận cụ thể nằm trong tổng diện tích 261,1m^2 hiện nay của thửa đất. Diện tích thế chấp là 110m^2, khi thế chấp thì Quỹ căn cứ vào GCN QSDĐ của hộ ông Nguyễn Mạnh Sơn tại tờ bản đồ Trại Mới, số thửa Trại Mới, diện tích 110m^2, đất thổ cư cấp ngày 24/12/2001, số vào sổ cấp GCN QSDĐ số 01814QSDĐ/03QĐ-CTH của UBND huyện Tân Yên cấp cho hộ ông Nguyễn Mạnh Sơn về vị trí, danh giới, tứ cận tiếp giáp của diện tích 110m^2 thế chấp theo hợp đồng thế chấp QSDĐ ngày 17/04/2018 thì hiện tại quỹ Ngọc C không xác định được.

Như vậy, tại thời điểm thế chấp ông xác định đã có các tài sản này gắn liền trên đất. Theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai quy định về trình tự thủ tục thế chấp. Đối chiếu với quy định này tại biên bản lấy lời khai ông trình bày cũng không xác định được các công trình tài sản trên đất là do ai tạo dựng, ông L trình bày tại biên bản lấy lời khai các công trình tài sản trên đất là do gia đình ông xây dựng. Mặt khác, về diện tích 110m^2 theo hợp đồng thế chấp thì Quỹ Ngọc C cũng không xác định được vị trí, ranh giới, tứ cận cụ thể nằm trong tổng diện tích 261,1m^2 hiện nay của thửa đất, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ cũng không xác định được cụ thể diện tích 110m^2 nằm trong tổng diện tích 261,1m^2 hiện nay là cụ thể như thế nào. Do vậy, không có căn cứ xác định các tài sản xây dựng trên đất là của cá nhân anh K, ông L xây dựng. Mặt khác giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 là chuyển nhượng cho anh Lê Văn K thì thửa đất này thuộc quyền sở hữu của hộ gia đình anh K, xác minh hộ khẩu tại thời điểm đó thì hộ anh K gồm anh K, vợ anh K và con anh K.Ông L không có tên trong sổ hộ khẩu của gia đình anh K thời điểm chuyển nhượng đó nên ông L không có quyền sở hữu đối với thửa đất trên, trong khi đó hợp đồng thế chấp lại đưa ông L ký với tư cách bên thế chấp, không đưa vợ con anh K là không đảm bảo, không đúng quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử, xét thấy về bên nhận thế chấp của Quỹ Ngọc C về trình tự, thủ tục là chưa đảm bảo, đối tượng hưởng quyền sở hữu đối với thửa đất chưa đưa đầy đủ vào hợp đồng thế chấp như vợ con anh K, hợp đồng thế chấp đưa ông L vào bên thế chấp là không đúng.

Như vậy, hợp đồng thế chấp không thể đảm bảo cho việc thi hành án trên thực tế được. Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C đề nghị xử lý tài sản thế chấp là là không có căn cứ theo quy định pháp luật nên hợp đồng thế chấp vô hiệu.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần về yêu cầu trả nợ và nên Quỹ tín dụng Ngọc C phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Xác nhận Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C đã nộp 1.800.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

[6] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C được chấp nhận một phần về yêu cầu trả nợ nên anh K, ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 385.428.000 đồng x5% = 19.271.000 đồng.

Hoàn trả Quỹ Ngọc C số số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 144; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 117; Điều 317, Điều 318; Điều 320; Điều 321; Điều 322; Điều 323; Điều 325; Điều 429 của Bộ luật dân sự;

Điều 91; Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng;

Khoản 1 Điều 188 luật đất đai;

Khoản 1, Khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

[1] Về yêu cầu khởi kiện:

1.1 Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C do ông Nguyễn Mạnh đại diện theo pháp luật về nghĩa vụ trả nợ:

Buộc anh Lê Văn K, ông Lê Văn L phải liên đới thực hiện nghĩa vụ trả cho Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C tổng số tiền là 385.428.000 đồng (Ba trăm tám mươi lăm triệu bốn trăm hai tám nghìn đồng). Trong đó số tiền gốc là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và số tiền lãi là 85.428.000 đồng (Tám mươi năm triệu bốn trăm hai tám nghìn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 16/7/2021, anh Lê Văn K, ông Lê Văn L phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 048003 ngày 17/4/2018 cho đến khi thanh toán xong nợ.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C về việc xử lý tài sản thế chấp: Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 048003 HĐ/HĐTC ngày 17/4/2018 được ký kết giữa bên cho vay Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C với bên thế chấp là anh Lê Văn K, ông Lê Văn L để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ tại Hợp đồng tín dụng số 048003 ngày 17/4/2018 là vô hiệu.

[2] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C phải chịu số tiền 1.800.000 đồng (Một triệu tám trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Xác nhận Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C đã nộp đủ số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

[3] Án phí:

Anh Lê Văn K, ông Lê Văn L phải liên đới chịu 19.271.000 đồng (Mười chín triệu hai trăm bảy mốt nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc C (do ông Tuyến nộp thay) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số AA/2018/0006331 ngày 28 tháng 5 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Yên.

[4] Quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được (hoặc niêm yết) bản án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 C chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 của 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Vân

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Tân Yên;
- Chi cục THADS huyện Tân Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Vân

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Vân