

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHƯỚC LONG
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 50/2023/DS-ST
Ngày: 28 – 7 – 2023
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHƯỚC LONG – TỈNH BẠC LIÊU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Yến Ly**

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông **Mai Quốc Bảo**
- Ông **Trương Hoàng Diệu**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Ngô Văn Trường** – 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 tòa: Bà **Đoàn V Loan** – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phước Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 161/2022/TLST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 173/2023/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP B

Địa chỉ: Tầng 1,3,4,5,6 Tòa nhà T, Số 210 đường T, phường T, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Doãn S**, sinh năm 1967. Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Tấn D**, sinh năm 1975. Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Bạc Liêu.

Ông Nguyễn Tấn Duy ủy quyền lại cho: Anh **Lưu Thế T**, sinh năm 1984. Chức vụ: Chuyên viên. Địa chỉ: Số 56 đường T, phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. (Có mặt)

2. Bị đơn: Anh **Trần Văn V**, sinh năm 1974 và chị **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1974. Cùng địa chỉ: ấp M, xã H, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. (Vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1.1. Anh **Trần Văn H**, sinh năm 1972 và chị **Đặng Thị L**, sinh năm 1983. Cùng địa chỉ: ấp M, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. (Có mặt)

1.2. Anh Trần Văn T1 và chị Nguyễn Thị Đ. Cùng địa chỉ: ấp M, xã H, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa đại diện ủy quyền của nguyên đơn anh Lưu Thế Tuyền trình bày:*

Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Bạc Liêu và anh Trần Văn V, chị Nguyễn Thị N đã ký kết các hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

- Vào ngày 16/6/2017, Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Bạc Liêu và anh Trần Văn V, chị Nguyễn Thị N đã ký kết hợp đồng tín dụng số HDTD9202017739 để vay số tiền gốc là 200.000.000 đồng, mục đích nâng cấp chuồng trại nuôi heo, thời hạn vay là 120 tháng, với lãi suất trong hạn là 12%/năm (lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần), lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất nợ lãi chậm trả là 10%/năm, tiền gốc và tiền lãi trả cố định vào ngày 20 hàng 06 tháng/lần, kỳ trả nợ đầu tiên là vào ngày 20/12/2017. Anh V và chị N đã nhận đủ tiền vay bằng hình thức nhận tiền mặt theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số KU9202017739/01 ngày 19/6/2017.

- Cùng ngày 16/6/2017, Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Bạc Liêu và anh Trần Văn V, chị Nguyễn Thị N đã ký kết hợp đồng tín dụng số HDTD9202017740 để vay số tiền gốc là 100.000.000 đồng, mục đích tiêu dùng, thời hạn vay là 120 tháng, với lãi suất trong hạn là 12%/năm (lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần), lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất nợ lãi chậm trả là 10%/năm, tiền gốc và tiền lãi trả cố định vào ngày 20 hàng 06 tháng/lần, kỳ trả nợ đầu tiên là vào ngày 20/12/2017. Anh V và chị N đã nhận đủ tiền vay bằng hình thức nhận tiền mặt theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số KU9202017740/01 ngày 19/6/2017.

Để bảo đảm cho khoản vay thì cùng ngày 16/6/2017 anh V và chị N có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC9202017739 với Ngân hàng TMCP B để thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa số 809 và 922, tờ bản đồ số 5, tổng diện tích 12105,5m² đất chuyên trồng lúa nước do hộ ông Trần Văn V đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 308940 được Ủy ban nhân dân huyện Phước Long cấp ngày 27/4/2011.

- Ngoài ra vào ngày 11/11/2020, Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Bạc Liêu và anh Trần Văn V, chị Nguyễn Thị N đã ký kết hợp đồng tín dụng số HDTD9202020663 để vay số tiền gốc là 60.000.000 đồng, mục đích tiêu dùng, thời hạn vay là 11 tháng, với lãi suất trong hạn là 10%/năm (lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần), lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất nợ lãi chậm trả là 10%/năm, tiền gốc trả cuối kỳ và tiền lãi trả cố định vào ngày 20 hàng tháng, kỳ trả nợ đầu tiên là vào ngày 20/12/2020. Anh V và chị N đã nhận đủ tiền vay bằng hình thức nhận tiền mặt theo Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số HDTD9202020663 ngày 11/11/2020.

Trong quá trình quan hệ tín dụng với Ngân hàng TMCP B, anh V và chị N đã không trả nợ đúng hạn theo thỏa thuận, Ngân hàng đã thường xuyên nhắc nhở, anh V và chị N cam kết nhiều lần nhưng không thực hiện đúng cam kết.

Nay Ngân hàng TMCP B yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh V và chị N phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngay cho Ngân hàng TMCP B theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết với tổng số tiền tính đến ngày 28/7/2023 là 299.576.237 đồng (trong đó nợ gốc là 224.999.901 đồng, nợ lãi trong hạn là 44.693.902 đồng, nợ lãi quá hạn là 29.882.434 đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 29/7/2023 theo thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp anh V và chị N không trả nợ hoặc chỉ trả được một phần nợ thì Ngân hàng TMCP B có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý toàn bộ các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng. Ngoài ra Ngân hàng TMCP B không có yêu cầu gì khác.

** Theo lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn H trình bày:*

Vào ngày 01/4/2018 âm lịch, vợ chồng anh V và chị N có thỏa thuận cố cho anh phần đất 07 công tằm cây tọa lạc ấp M, xã H, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu với giá 04 lượng vàng 24K và số tiền 30.000.000 đồng, thời hạn cố đất là 03 năm (từ ngày 01/4/2018 âm lịch đến ngày 01/4/2021 âm lịch), nếu đến hạn vợ chồng anh V không chuộc lại thì anh sẽ tiếp tục canh tác. Việc cố đất có lập Hợp đồng cố đất ngày 01/4/2018 âm lịch, anh và anh V cùng ký tên, có xác nhận của Trưởng ấp là ông Trần Thanh Liễu và có hộ giáp ranh là ông Trần Ngọc Nên và Trần Văn T1 ký tên. Tại thời điểm anh V cố đất cho anh thì anh không biết đất đã thế chấp cho Ngân hàng, cho đến khi Tòa án đến xem xét, thẩm định vào ngày 22/02/2023 thì anh mới biết, phần đất hiện nay vẫn do vợ chồng anh đang canh tác.

Nay Ngân hàng TMCP B yêu cầu vợ chồng anh V và chị N thanh toán nợ, trường hợp anh V và chị N không trả nợ mà Ngân hàng TMCP B yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý toàn bộ các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng, thì do phần đất này vợ chồng anh V đã cố cho anh và hiện anh đang canh tác, do đó anh yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết hợp đồng cố đất giữa anh và anh V lập vào ngày 01/4/2018 âm lịch, buộc vợ chồng anh V phải trả lại cho vợ chồng anh số vàng và tiền cố đất là 04 lượng vàng 24K và 30.000.000 đồng thì anh đồng ý giao trả lại phần đất đã cố cho vợ chồng anh V và chị N. Ngoài ra anh không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

** Theo lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đặng Thị L trình bày:*

Chị thống nhất theo toàn bộ lời trình bày của anh H. Ngoài ra chị không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

** Bị đơn anh Trần Văn V, chị Nguyễn Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được anh Trần Văn T1 và chị Nguyễn Thị Đ Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt nên Tòa án không lấy được lời khai.*

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phước Long phát biểu ý kiến:*

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự; Đối với đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, riêng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn T1 và chị Nguyễn Thị Đ chưa chấp hành quy định tại khoản 15, 16 Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án đề nghị:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B. Buộc anh V và chị N có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP B số tiền vay tính đến ngày 28/7/2023 là 299.576.237 đồng (trong đó, nợ gốc là 224.999.901 đồng, lãi trong hạn 44.693.902 đồng, lãi quá hạn 29.882.434 đồng) và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng đã ký kết.

+ Căn cứ Điều 122, 131 của Bộ luật Dân sự, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh V với anh H xác lập ngày 01/4/2018 âm lịch là vô hiệu. Buộc anh H và chị L trong thời hạn 05 tháng có nghĩa vụ giao trả cho anh V và chị N phần đất tại thửa đất số 809 (diện tích 6645,1m²) và một phần thửa số 922, tờ bản đồ số 5 (diện tích 70,3m² và diện tích 3.815,3m²) tọa lạc ấp M, xã H, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu. Buộc anh V và chị N có nghĩa vụ trả cho anh H và chị L số tiền cầm cố 30.000.000 đồng và 04 lượng vàng 24K.

+ Đối với phần đất thuộc một phần thửa đất số 922, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.149,4m² do anh T1 và chị Đ đang sử dụng. Tuy nhiên, anh T1 và chị Đ không đồng ý nhận văn bản tố tụng của Tòa án, không hợp tác nên không xác định được vì sao anh T1 và chị Đ can thiệp phần đất này. Do phần đất đang thế chấp nên buộc anh T1 và chị Đ trong thời hạn 05 tháng có nghĩa vụ giao trả cho anh V và chị N phần đất thuộc một phần thửa đất số 922, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.149,4m². Đối với giao dịch liên quan đến phần đất này, anh T1 và chị Đ có quyền khởi kiện Tòa án giải quyết bằng một vụ kiện độc lập khác.

+ Trường hợp anh V và chị N không trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ thì Ngân hàng TMCP B có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm các phần đất tại thửa số 809, tờ bản đồ số 5 (diện tích 6.574,8m²) và thửa số 922, tờ bản đồ số 5 (diện tích 70,3m²; diện tích 3.815,3m²; diện tích 1.149,4m² và diện tích 136,4m²) tọa lạc ấp M, xã H, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

+ Về chi phí tố tụng và án phí: Anh V và chị N phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về thẩm quyền và thủ tục tố tụng: Ngân hàng TMCP B khởi kiện yêu cầu anh Trần Văn V và chị Nguyễn Thị N trả số tiền vay còn nợ, anh V và chị N đang cư trú trên địa bàn huyện Phước Long nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân huyện Phước Long thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền. Anh V, chị N, anh T1 và chị Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt các đương sự này là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Bạc Liêu với anh Trần Văn V và chị Nguyễn Thị N đã ký kết các hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

[3.1] Vào ngày 16/6/2017, Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Bạc Liêu và anh Trần Văn V, chị Nguyễn Thị N đã ký kết hợp đồng tín dụng số HDTD9202017739 để vay số tiền gốc là 200.000.000 đồng, mục đích nâng cấp chuồng trại nuôi heo, thời hạn vay là 120 tháng, với lãi suất trong hạn là 12%/năm (lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần), lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất nợ lãi chậm trả là 10%/năm, tiền gốc và tiền lãi trả cố định vào ngày 20 hàng 06 tháng/lần, kỳ trả nợ đầu tiên là vào ngày 20/12/2017. Anh V và chị N đã nhận đủ tiền vay bằng hình thức nhận tiền mặt theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số KU9202017739/01 ngày 19/6/2017. Quá trình thực hiện hợp đồng, anh V và chị N đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền gốc là 80.000.008 đồng và tiền lãi trong hạn là 85.688.306 đồng thì ngưng không thanh toán theo thỏa thuận của hợp đồng đã ký kết. Đối với khoản vay này, tính đến ngày 28/7/2023 anh V và chị N còn nợ số tiền gốc 119.999.992 đồng, nợ lãi trong hạn là 29.595.055 đồng, nợ lãi quá hạn là 9.826.009 đồng.

[3.2] Cùng ngày 16/6/2017, Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Bạc Liêu và anh Trần Văn V, chị Nguyễn Thị N đã ký kết hợp đồng tín dụng số HDTD9202017740 để vay số tiền gốc là 100.000.000 đồng, mục đích tiêu dùng, thời hạn vay là 120 tháng, với lãi suất trong hạn là 12%/năm (lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần), lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất nợ lãi chậm trả là 10%/năm, tiền gốc và tiền lãi trả cố định vào ngày 20 hàng 06 tháng/lần, kỳ trả nợ đầu tiên là vào ngày 20/12/2017. Anh V và chị N đã nhận đủ tiền vay bằng hình thức nhận tiền mặt theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số KU9202017740/01 ngày 19/6/2017. Quá trình thực hiện hợp đồng, anh V và chị N đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền gốc là 40.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn là 42.844.153 đồng thì ngưng không thanh toán theo thỏa thuận của hợp đồng đã ký kết. Đối với khoản vay này, tính đến ngày 28/7/2023 anh V và chị N còn nợ số tiền gốc 60.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 14.797.528 đồng, nợ lãi quá hạn là 4.913.005 đồng.

[3.3] Ngoài ra vào ngày 11/11/2020, Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Bạc Liêu và anh Trần Văn V, chị Nguyễn Thị N đã ký kết hợp đồng tín dụng số HDTD9202020663 để vay số tiền gốc là 60.000.000 đồng, mục đích tiêu dùng, thời hạn vay là 11 tháng, với lãi suất trong hạn là 10%/năm (lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần), lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất nợ lãi chậm trả là 10%/năm, tiền gốc trả cuối kỳ và tiền lãi trả cố định vào ngày 20 hàng tháng, kỳ trả nợ đầu tiên là vào ngày 20/12/2020. Anh V và chị N đã nhận đủ tiền vay bằng hình thức nhận tiền mặt theo Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số HDTD9202020663 ngày 11/11/2020. Quá trình thực hiện hợp đồng, anh V và chị N đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền gốc là 15.000.091 đồng và tiền lãi trong hạn là 5.941.805 đồng thì ngưng không thanh toán theo thỏa thuận của hợp đồng đã ký kết. Đối với khoản vay này, tính đến ngày 28/7/2023 anh V và chị N còn nợ số tiền

gốc 44.999.909 đồng, nợ lãi trong hạn là 301.319 đồng, nợ lãi quá hạn là 15.143.420 đồng.

[3.4] Ngân hàng TMCP B xác định do anh V và chị N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như đã thỏa thuận nên Ngân hàng TMCP B khởi kiện yêu cầu anh V và chị N phải thanh toán số tiền gốc và lãi còn nợ. Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt văn bản tố tụng cho anh V và chị N nhiều lần nhưng anh V và chị N không đến Tòa án và cũng không có ý kiến phản đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B. Từ đó cho thấy, việc anh V và chị N có vay tiền và hiện vẫn còn nợ tiền Ngân hàng TMCP B là thực tế có xảy ra. Do đó, Ngân hàng TMCP B khởi kiện yêu cầu anh V và chị N trả nợ là có căn cứ. Quá trình thực hiện hợp đồng anh V và chị N chỉ thanh toán được số tiền gốc 135.000.099 đồng, tiền lãi trong hạn 134.474.264 đồng. Từ ngày 20/12/2021 đến nay anh V và chị N không thanh toán số tiền gốc và lãi cho Ngân hàng theo như thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết. Vì vậy, anh V và chị N đã vi phạm nghĩa vụ của bên vay nên việc Ngân hàng TMCP B khởi kiện yêu cầu anh V và chị N phải thanh toán nợ là phù hợp với quy định tại Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 91, Điều 95 của Luật Tổ chức tín dụng năm 2010.

[4] Xét yêu cầu trả tiền gốc: Căn cứ theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết thì anh V và chị N vay của Ngân hàng TMCP B tổng số tiền gốc là 360.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng TMCP B xác định anh V và chị N đã trả cho Ngân hàng được số tiền gốc 135.000.099 đồng và tiền lãi trong hạn 134.474.264 đồng, còn nợ lại số tiền gốc là 224.999.901 đồng. Anh V và chị N không có ý kiến phản đối gì đối với số tiền Ngân hàng TMCP B xác định anh V và chị N đã trả nợ nên Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định anh V và chị N còn nợ Ngân hàng TMCP B số tiền gốc là 224.999.901 đồng.

[5] Xét yêu cầu trả tiền lãi: Quá trình thực hiện các hợp đồng, anh V và chị N đã thanh toán cho Ngân hàng TMCP B tổng số tiền lãi trong hạn là 134.474.264 đồng thì ngưng không thanh toán theo thỏa thuận của hợp đồng đã ký kết. Theo các hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết có thỏa thuận lãi suất trong hạn và lãi quá hạn như đã nêu trên, thỏa thuận hoàn toàn tự nguyện và phù hợp quy định pháp luật. Do anh V và chị N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như hợp đồng đã ký kết nên Ngân hàng yêu cầu anh V và chị N phải trả tiền lãi trong hạn là 44.693.902 đồng, lãi quá hạn là 29.882.434 đồng tính đến ngày 28/7/2023 theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký kết là phù hợp nên được chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Để bảo đảm cho các khoản vay, giữa Ngân hàng TMCP B với anh V và chị N đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC9202017739 ngày 16/6/2017 để thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa số 809 và 922, tờ bản đồ số 5, tổng diện tích 12105,5m² (diện tích theo đo đạc thực tế là 11746,2m²) đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc ấp M, xã H, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu do hộ ông Trần Văn V đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 308940 được Ủy ban nhân dân huyện Phước Long cấp ngày 27/4/2011. Việc thế chấp này có chứng thực và đăng ký thế chấp hợp pháp theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm nên hợp đồng thế chấp có giá trị pháp lý và hiệu lực thi

hành. Nay Ngân hàng TMCP B yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp anh V và chị N không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ là phù hợp với quy định tại Điều 299 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Xét giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất: Vào ngày 01/4/2018 âm lịch, anh V có thỏa thuận cố cho anh H phần đất 07 công tầm cây (theo đo đạc thực tế có diện tích 6645,1m² thuộc một phần thửa đất số 809 và số 922, tờ bản đồ số 5 và diện tích 3815,3m² thuộc một phần thửa đất số 922, tờ bản đồ số 5) tọa lạc ấp M, xã H, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu với giá 04 lượng vàng 24K và số tiền 30.000.000 đồng, thời hạn cố đất là 03 năm (từ ngày 01/4/2018 âm lịch đến ngày 01/4/2021 âm lịch), nếu đến hạn anh V không chuộc lại thì anh H sẽ tiếp tục canh tác. Việc cố đất hai bên có lập Hợp đồng cố đất đề ngày 01/4/2018 âm lịch. Xét thấy, phần đất mà các bên thỏa thuận cố hiện đang thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của anh V và chị N. Bên cạnh đó, Luật đất đai năm 2013 không cho phép người sử dụng đất được quyền cầm cố quyền sử dụng đất cho nên việc cố đất giữa anh V và chị N với anh H và chị L là không phù hợp với quy định pháp luật, vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập. Vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 123, Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh V và chị N với anh H và chị L vô hiệu. Buộc anh V và chị N cùng có nghĩa vụ trả cho anh H và chị L số vàng cố đất là 04 lượng vàng 24K và số tiền 30.000.000 đồng. Đồng thời buộc anh H và chị L trong thời hạn 05 tháng có nghĩa vụ giao trả cho anh V và chị N phần đất thứ nhất diện tích 6645,1m² thuộc một phần thửa đất số 809 và số 922, tờ bản đồ số 5 và phần đất thứ hai diện tích 3815,3m² thuộc một phần thửa đất số 922, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp M, xã H, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu. Hiện trạng phần đất do anh H và chị L đang trồng lúa.

[8] Xét giao dịch giữa anh V và chị N với anh T1 và chị Đ: Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/02/2023 thì anh T1 và chị Đ hiện đang sử dụng phần đất diện tích 1149,4m² thuộc thửa đất số 922, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp M, xã H, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu do hộ anh Trần Văn V đứng tên hiện đang thế chấp cho Ngân hàng. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt văn bản tố tụng cho anh T1 và chị Đ nhưng anh T1 và chị Đ không đồng ý nhận, không đến Tòa án và cũng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B. Do Tòa án không làm việc được với anh T1 và chị Đ nên không xác định được giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất giữa anh V và chị N với anh T1 và chị Đ, do đó Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét giải quyết giao dịch dân sự giữa anh V và chị N với anh T1 và chị Đ, trường hợp giữa anh V và chị N với anh T1 và chị Đ có tranh chấp thì có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác. Do phần đất này anh V và chị N đã thế chấp cho Ngân hàng nên buộc anh T1 và chị Đ cùng có nghĩa vụ trả lại cho anh V và chị N phần đất diện tích 1149,4m² thuộc thửa đất số 922, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp M, xã H, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu do hộ anh Trần Văn V đứng tên. Hiện trạng phần đất do anh T1 và chị Đ đang trồng lúa.

[9] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B, buộc anh V và chị N cùng có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP B số tiền gốc là 224.999.901 đồng và tiền lãi tính đến ngày 28/7/2023 lãi trong hạn là 44.693.902 đồng, lãi quá hạn là 29.882.434 đồng, tổng cộng gốc và lãi là 299.576.237 đồng. Đồng thời kể từ ngày 29/7/2023, anh V và chị N còn phải chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc với mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng TMCP B. Trường hợp anh V và chị N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP B có quyền yêu cầu kê biên bán đấu giá tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký kết để thu hồi nợ.

[10] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Anh V và chị N phải chịu 7.395.710 đồng. Ngân hàng TMCP B đã dự nộp số tiền 7.395.710 đồng theo Phiếu thu số 117/2022/TB-TĐ ngày 15/12/2022 và Phiếu thu số 83/2023/TB-TĐ ngày 02/6/2023, đã chi hết. Buộc anh V và chị N cùng có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng TMCP B số tiền 7.395.710 đồng.

[11] Từ những nhận định trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[12] Về án phí: Anh V và chị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.278.000 đồng. Các đương sự khác không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 217, 227, 228, 244, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 123, 131, 299, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 167 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng 2010 sửa đổi bổ sung năm 2017.

Căn cứ vào Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần B đối với anh Trần Văn V và chị Nguyễn Thị N.

1.1. Buộc anh Trần Văn V và chị Nguyễn Thị N cùng có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần B số tiền gốc là 224.999.901 đồng và tiền lãi tính đến ngày 28/7/2023 lãi trong hạn là 44.693.902 đồng, lãi quá hạn là 29.882.434 đồng, tổng cộng là 299.576.237 đồng (Hai trăm chín mươi chín triệu năm trăm bảy mươi sáu nghìn hai trăm ba mươi bảy đồng).

Kể từ ngày 29/7/2023 anh Trần Văn V và chị Nguyễn Thị N còn phải chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc với mức lãi suất mà các bên thỏa thuận

tại các hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần B.

1.2. Trong trường hợp anh Trần Văn V và chị Nguyễn Thị N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ số tiền còn nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần B có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC9202017739 ngày 16/6/2017 đã ký kết để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 809 và 922, tờ bản đồ số 5, tổng diện tích 12105,5m² (diện tích theo đo đạc thực tế là 11746,2m²) đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc ấp M, xã H, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu do hộ ông Trần Văn V đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 308940 được Ủy ban nhân dân huyện Phước Long cấp ngày 27/4/2011, có vị trí và số đo như sau:

- Phần đất thứ nhất diện tích 6645,1m² thuộc một phần thửa đất số 809 và số 922, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp M, xã H, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng Đông giáp đất ông Trần Văn Hây có cạnh dài 341,8m
- + Hướng Tây giáp đất ông Trần Ngọc Nên có cạnh dài 341,8m
- + Hướng Nam giáp kênh thủy lợi có cạnh dài 19,3m
- + Hướng Bắc giáp đất ông Trần Văn T1 có cạnh dài 19,4m

- Phần đất thứ hai diện tích 3815,3m² thuộc một phần thửa đất số 922, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp M, xã H, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí và số đo như sau:

+ Hướng Đông giáp đất ông Trần Văn Huy và ông Trần Văn Sơn có cạnh dài 206,4m

+ Hướng Tây giáp đất ông Trần Ngọc Nên và ông Trần Văn Hải có cạnh dài 206,4m

+ Hướng Nam giáp phần đất thứ ba (do ông Trần Văn T1 đang canh tác) có cạnh dài 18,4m

+ Hướng Bắc giáp kênh thủy lợi có cạnh dài 18,4m

Hiện trạng hai phần đất do anh Trần Văn H và chị Đặng Thị L đang sử dụng trồng lúa.

- Phần đất thứ ba diện tích 1149,4m² thuộc một phần thửa đất số 922, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp M, xã H, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí và số đo như sau:

+ Hướng Đông giáp đất ông Trần Văn Sơn có cạnh dài 63,5m

+ Hướng Tây giáp đất ông Trần Văn Hải có cạnh dài 61,8m

+ Hướng Nam giáp đất ông Trần Văn T1 (không có bờ ngăn cách) có cạnh dài 18,4m

+ Hướng Bắc giáp phần đất thứ hai (do anh Trần Văn H đang canh tác) có cạnh dài 18,4m

Hiện trạng phần đất do anh Trần Văn T1 và chị Nguyễn Thị Đ đang sử dụng trồng lúa.

- Phần đất thứ tư diện tích $136,4m^2$ thuộc một phần thửa đất số 922, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp M, xã H, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí và số đo như sau:

+ Hướng Đông giáp kênh thủy lợi còn lại (đã cấp giấy cho ông Trần Văn Hây) có cạnh dài 07m

+ Hướng Tây giáp đất ông Trần Ngọc Nên có cạnh dài 07m

+ Hướng Nam giáp phần đất thứ hai có cạnh dài 18,4m

+ Hướng Bắc giáp phần đất thứ nhất có cạnh dài 19,3m

Hiện trạng phần đất sử dụng làm kênh thủy lợi.

2. Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh Trần Văn V và chị Nguyễn Thị N với anh Trần Văn H và chị Đặng Thị L xác lập ngày 01/4/2018 âm lịch là vô hiệu.

2.1. Buộc anh Trần Văn V và chị Nguyễn Thị N cùng có nghĩa vụ trả cho anh Trần Văn H và chị Đặng Thị L số vàng có đất là 04 lượng vàng 24K và số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng).

2.2. Buộc anh Trần Văn H và chị Đặng Thị L trong thời hạn 05 tháng (kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật) cùng có nghĩa vụ giao trả cho anh Trần Văn V và chị Nguyễn Thị N hai phần đất gồm:

- Phần đất thứ nhất diện tích $6645,1m^2$ thuộc một phần thửa đất số 809 và số 922, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp M, xã H, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí và số đo như sau:

+ Hướng Đông giáp đất ông Trần Văn Hây có cạnh dài 341,8m

+ Hướng Tây giáp đất ông Trần Ngọc Nên có cạnh dài 341,8m

+ Hướng Nam giáp kênh thủy lợi có cạnh dài 19,3m

+ Hướng Bắc giáp đất ông Trần Văn T1 có cạnh dài 19,4m

- Phần đất thứ hai diện tích $3815,3m^2$ thuộc một phần thửa đất số 922, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp M, xã H, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí và số đo như sau:

+ Hướng Đông giáp đất ông Trần Văn Huy và ông Trần Văn Sơn có cạnh dài 206,4m

+ Hướng Tây giáp đất ông Trần Ngọc Nên và ông Trần Văn Hải có cạnh dài 206,4m

+ Hướng Nam giáp phần đất thứ ba (do ông Trần Văn T1 đang canh tác) có cạnh dài 18,4m

+ Hướng Bắc giáp kênh thủy lợi có cạnh dài 18,4m

3. Buộc anh Trần Văn T1 và chị Nguyễn Thị Đ trong thời hạn 05 tháng (kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật) cùng có nghĩa vụ giao trả cho anh Trần Văn V và chị Nguyễn Thị N phần đất diện tích $1149,4m^2$ thuộc thửa đất số 922, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp M, xã H, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng Đông giáp đất ông Trần Văn Sơn có cạnh dài 63,5m
- + Hướng Tây giáp đất ông Trần Văn Hải có cạnh dài 61,8m
- + Hướng Nam giáp đất ông Trần Văn T1 (không có bờ ngăn cách) có cạnh dài 18,4m
- + Hướng Bắc giáp phần đất thứ hai (do anh Trần Văn H đang canh tác) có cạnh dài 18,4m

(Có bản vẽ hiện trạng thửa đất kèm theo bản án)

4. Về chi phí tố tụng: Buộc anh Trần Văn V và chị Nguyễn Thị N phải chịu 7.395.710 đồng. Ngân hàng thương mại cổ phần B đã dự nộp số tiền 7.395.710 đồng theo Phiếu thu số 117/2022/TB-TĐ ngày 15/12/2022 và Phiếu thu số 83/2023/TB-TĐ ngày 02/6/2023, đã chi hết. Buộc anh Trần Văn V và chị Nguyễn Thị N cùng có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần B số tiền 7.395.710 đồng (Bảy triệu ba trăm chín mươi lăm nghìn bảy trăm mười đồng).

5. Về án phí: Anh Trần Văn V và chị Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.278.000 đồng. Ngân hàng thương mại cổ phần B không phải chịu án phí. Ngân hàng thương mại cổ phần B đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 6.099.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005492 ngày 07 tháng 11 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long nên được nhận lại.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 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.

7. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Phước Long;
- Chi cục THADS huyện Phước Long;
- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Yến Ly