

TÒA ÁN NHÂN DÂN

HUYỆN V

TỈNH B

Bản án số: 28/2022/DS-ST

Ngày: 15 - 4 - 2022

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN V, TỈNH B

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thụy Lan Chi

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Văn Sáu

2. Bà Trương Thị Hồng Phượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Nhiều, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh B.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện V, tỉnh B tham gia phiên tòa: Bà Trịnh Thị Mỹ Tiên - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện V xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 202/2020/TLST-DS ngày 01 tháng 12 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 110/2021/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên L (viết tắt Ngân hàng TMCP Kiên L).

Địa chỉ: Số 40 - 42 – 44 Phạm Hồng T, phường Vĩnh Thanh V, thành phố Rạch G, tỉnh Kiên G.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Tuấn A, chức vụ Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Minh C, chức vụ Giám đốc Ngân hàng TMCP

Kiên L – Chi nhánh B, theo văn bản ủy quyền số 1517/UQ-NHKL ngày 24/9/2020.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng và làm việc tại cơ quan chức năng: Ông Trần Quốc S, chức vụ Phó Phòng khách hàng cá nhân, kiêm Phó phòng khác hàng Doanh nghiệp; ông Nguyễn Văn H, chức vụ nhân viên xử lý nợ - Phòng xử lý nợ, theo văn bản ủy quyền số 66/UQ- NHKL ngày 08/02/2022.

Địa chỉ liên hệ: Số 466, đường Trần P, Khóm 1, Phường 7, thành phố B, tỉnh B

2. Đồng bị đơn: Ông Danh K, sinh năm 1945 và bà Cao Thị H, sinh năm 1949. Cùng địa chỉ: Ấp B, thị trấn C, huyện V, B.

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

3.1. Ông Danh K1, sinh năm 1971. Địa chỉ: Ấp C, thị trấn H, huyện H, tỉnh B.

3.2. Bà Danh Thị K2, sinh năm 1972. Địa chỉ: Ấp B, thị trấn C, huyện V, B.

3.2. Ông Danh Văn K3, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp B, thị trấn C, huyện V, B.

3.3. Bà Danh Thị K4, sinh năm 1975. Địa chỉ: Ấp Cù L, xã Hưng H, huyện V, B.

3.4. Ông Danh Văn K5, sinh năm 1980. Địa chỉ: Ấp B, thị trấn C, huyện V, B.

3.5. Ông Danh Văn K6, sinh năm 1987. Địa chỉ: Ấp B, thị trấn C, huyện V, B.

3.6. Bà Danh Thị K7, sinh năm 1996. Đăng ký hộ khẩu: Ấp B, thị trấn C, huyện V, B.

3.7. Ông Huỳnh Phát M, sinh năm 1983 và bà Quách Thị B, sinh năm 1984. Cùng địa chỉ: Ấp B, thị trấn C, huyện V, B.

3.8. Ông Lê Văn N, sinh năm 1962. Địa chỉ: Ấp B, thị trấn C, huyện V, B.

3.9. Bà Lê Thị H, sinh năm 1980 và ông Nguyễn Thanh V, sinh năm 1977. Cùng địa chỉ: Ấp B, thị trấn C, huyện V, B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 14 tháng 6 năm 2019 và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn, Ngân hàng TMCP Kiên L là ông Trần Quốc Sơn trình bày:

Ông Danh K và bà Cao Thị H có ký kết hợp đồng tín dụng số HD1467/HĐTD ngày 27/9/2011 với Ngân hàng TMCP Kiên L, vay số tiền là 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng), từ ngày 27/9/2011 đến 27/12/2011 lãi suất cho vay 2%/tháng (30 ngày), kể từ tháng thứ 4 trở đi (ngày 28/12/2011) lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng 01 lần và

được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng lãnh lãi cuối kỳ, tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng biên độ 0,84%/tháng. Lãi suất ngay sau khi điều chỉnh không được thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu hiện hành tại đơn vị. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Hình thức thanh toán gốc lãi trả cuối kỳ, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay sản xuất nông nghiệp.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông Danh K và bà Cao Thị H có thể chấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số O 520666, thửa đất số 245-1, 245-2, 247, tờ bản đồ số 14, diện tích theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 12.353m², loại đất ở và đất vườn tạp, tọa lạc ấp B, thị trấn C, huyện V, tỉnh B, do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh B cấp cho hộ Danh K vào ngày 30/3/2000.

Do ông Danh K và bà Cao Thị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng (từ khi vay đến nay ông K, bà H không thanh toán tiền gốc, lãi cho Ngân hàng), Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở nhưng ông Danh K và bà Cao Thị H không có thiện ý trả nợ và Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ của ông Danh K và bà Cao Thị H sang nợ quá hạn. Nay, Ngân hàng yêu cầu ông Danh K và bà Cao Thị H thanh toán cho Ngân hàng số tiền vay tạm tính đến ngày 15/4/2022 là 864.680.830 đồng, trong đó nợ gốc là 180.000.000 đồng, nợ lãi 684.680.830 đồng. Ngoài ra, Ngân hàng yêu cầu ông K, bà H chịu lãi phát sinh theo hợp đồng kể từ ngày 16/4/2022 đến khi thanh toán xong nợ. Trường hợp ông Danh K và bà Cao Thị H không thanh toán nợ hoặc thanh toán nợ không thanh đầy đủ thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản mà ông Danh K và bà Cao Thị H đã thế chấp tại Ngân hàng để thu hồi nợ. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Kiên L là ông Nguyễn Văn H yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông K và bà H về số tiền lãi phạt chậm trả lãi là 73.218.550 đồng.

Đồng bị đơn ông Danh K và bà Cao Thị H: Tòa án đã nhiều lần triệu tập ông Danh K và bà Cao Thị H đến Tòa án nhưng Danh K và bà Cao Thị H không đến, đến nhà lấy lời khai nhưng ông Danh K và bà Cao Thị H không có nhà nên không có lời khai Danh K và bà Cao Thị H trong hồ sơ vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Danh K1, bà Danh Thị K2, ông Danh Văn K3, bà Danh Thị K4, ông Danh Văn K5, ông Danh Văn K6, bà Danh Thị K7, bà Lê Thị H, ông Nguyễn Thanh V: Tòa án đã nhiều lần triệu tập ông Danh K1, bà Danh Thị K2, ông Danh Văn K3, bà Danh Thị K4, ông Danh Văn K5, ông Danh Văn K6, bà Danh Thị K7, bà Lê Thị H, ông Nguyễn Thanh V đến Tòa án nhưng ông Danh K1, bà Danh Thị K2, ông Danh Văn K3, bà Danh Thị K4, ông Danh Văn K5, ông Danh Văn K6, bà Danh Thị K7, bà Lê Thị H, ông Nguyễn Thanh V không đến, Tòa án đến nhà lấy lời khai nhưng ông Danh K1, bà Danh Thị K2, ông Danh Văn K3, bà Danh Thị K4, ông Danh Văn K5, ông Danh Văn K6, bà Danh Thị K7, bà Lê Thị H, ông Nguyễn Thanh V không có nhà nên không có lời khai ông Danh K1, bà Danh Thị K2, ông Danh Văn K3, bà Danh Thị K4, ông Danh Văn K5, ông Danh Văn K6, bà Danh Thị K7, bà Lê Thị H, ông Nguyễn Thanh V trong hồ sơ vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Phát M, bà Quách Thị B trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 15/10/2021: Vợ chồng ông có thuê khoảng 4,5 công đất trồng lúa (đất vườn khai phá ra làm ruộng), bắt đầu thuê từ năm 2021, giá thuê 12.000.000 đồng/năm/4,5 công. Hai bên thỏa thuận thanh toán tiền lúa thuê đầu năm. Ông Bi xác định, do ông là cháu ruột của ông K nên khi thuê đất, hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không làm giấy tờ. Khi nào Tòa án buộc ông Minh và bà Bi trả đất cho ông K thì ông, bà trả. Ngoài ra, ông bà không đặt ra tranh chấp gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 28/02/2022: Ông là anh ruột bà H và anh rể ông V. Phần đất thửa 247, 248 có nguồn gốc bà H mua của vợ chồng ông K và bà H. Ông N thuê phần đất này của bà H từ năm 2004 đến nay. Vì bà H đi làm ở Thành phố Hồ Chí Minh (không rõ địa chỉ cụ thể) nên có giao giấy chứng nhận QSD đất cho ông quản lý. Ông biết, sau khi mua đất của ông K thì bà H đã cải tạo một phần đất vườn thành đất lúa để canh tác, phần còn lại vẫn đất vườn. Vì là anh em ruột nên khi thuê đất cũng chỉ thỏa thuận miệng, không làm giấy tờ. Ông N không đặt ra tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện V, tỉnh B trình bày việc tuân theo pháp luật của Tòa án: Từ khi thụ lý cho đến phiên tòa xét xử sơ thẩm, Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Minh, bà Bi, ông Nhứt đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng được quy định tại các Điều 70, 71, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; bị đơn ông K, bà H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Danh K1, bà Danh Thị K2, ông Danh Văn K3, bà Danh Thị K4, ông Danh Văn K5, ông Danh Văn K6, bà Danh Thị K7, bà Lê Thị H, ông Nguyễn Thanh V chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định tại Điều 70, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kiên L đối với ông Danh K và bà Cao Thị H. Buộc ông Danh K và bà Cao Thị H thanh toán cho Ngân hàng TMCP Kiên L số tiền tính đến ngày 15/4/2022 là 791.462.280 đồng, trong đó nợ gốc là 180.000.000 đồng, nợ lãi 611.462.280 đồng và lãi phát sinh kể từ ngày 16/4/2022 đến khi thanh toán xong nợ. Đình chỉ một phần khởi kiện đối với số tiền phạt chậm trả lãi là 73.218.550 đồng, do Ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện.

Đối với hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất, quá trình cho vay, Ngân hàng không thẩm định kỹ tài sản nhận thế chấp, tại thời điểm thế chấp, phần đất thửa 247, tờ bản đồ số 14 trên thực tế không còn, do ông Danh K và bà Cao Thị H đã bán hết thửa đất cho bà H. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Kiên L là ông Nguyễn Văn H xác định, Ngân hàng chỉ yêu cầu thửa đất có trên thực tế, không yêu cầu đối với thửa đất 247, tờ bản đồ số 14. Do Ngân hàng không rút yêu cầu khởi kiện đối với thửa đất 247, tờ bản đồ số 14, nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP Kiên L với ông K, bà H bị vô hiệu một phần liên quan đến phần đất thửa 247 tờ bản đồ số 14 nêu

trên; phần diện tích còn lại xử lý theo quy định pháp luật trong trường hợp ông K, bà H không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đầy đủ nợ cho Ngân hàng.

Ông Danh K và bà Cao Thị H mặc dù là người cao tuổi, nhưng do ông Danh K và bà Cao Thị H không có đơn yêu cầu miễn án phí. Do đó, ông Danh K và bà Cao Thị H phải chịu án phí và các chi phí tố tụng theo quy định pháp luật. Ngân hàng TMCP Kiên L không phải chịu án phí và chi phí tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ngày 19 tháng 10 năm 2020, Ngân hàng TMCP Kiên L nộp đơn khởi kiện đến Tòa án tranh chấp hợp đồng tín dụng với đồng bị đơn ông Danh K và bà Cao Thị H. Ông K, bà H cùng cư trú ấp B, thị trấn C, huyện V, tỉnh B. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện V thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, đồng bị đơn ông Danh K và bà Cao Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Danh K1, bà Danh Thị K2, ông Danh Văn K3, bà Danh Thị K4, ông Danh Văn K5, ông Danh Văn K6, bà Danh Thị K7, bà Lê Thị H, ông Nguyễn Thanh V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt không có lý do, riêng ông Huỳnh Phát M, bà Quách Thị B có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Danh K, bà Cao Thị H, ông Danh K1, bà Danh Thị K2, ông Danh Văn K3, bà Danh Thị K4, ông Danh Văn K5, ông Danh Văn K6, bà Danh Thị K7, bà Lê Thị H, ông Nguyễn Thanh V, ông Huỳnh Phát M, bà Quách Thị B theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kiên L đối với Danh K và bà Cao Thị H về tranh chấp hợp đồng tín dụng: Căn cứ hợp đồng tín dụng số HD1467/HĐTD ngày 27/9/2011 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Kiên L đối với Danh K và bà Cao Thị H có cơ sở xác định năm 2011, vợ chồng ông K, bà H có vay của Ngân hàng TMCP Kiên L số tiền 180.000.000 đồng, lãi suất cho vay được điều chỉnh theo hợp đồng. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Hình thức thanh toán gốc lãi trả cuối kỳ, thời hạn vay 12 tháng. Do ông K, bà H vi phạm nghĩa vụ thanh toán (từ khi vay đến nay, ông K và bà H không thanh toán tiền gốc, tiền lãi cho Ngân hàng) nên toàn bộ số nợ vay chuyển sang nợ quá hạn. Do vậy, Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kiên L, buộc ông K, bà H phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Kiên L tổng số tiền tính đến ngày 15/4/2022 là 791.462.280 đồng, trong đó nợ gốc là 180.000.000 đồng, nợ lãi 611.462.280 đồng và lãi phát sinh kể từ ngày 16/4/2022 đến khi thanh toán xong nợ.

[2.2] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Kiên L là ông Nguyễn Văn Hoài yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện đối ông K, bà H về số tiền

phạt chậm trả lãi 73.218.550 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy việc Ngân hàng TMCP Kiên L rút một phần yêu cầu khởi kiện đối ông K, bà H là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với ông Khuôn, bà H về số tiền phạt chậm trả lãi 73.218.550 đồng.

[2.3]. Xét hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số HD1467/HĐTC ngày 27/9/2011, ông K, bà H đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất số O 520666, thửa đất số 245-1, 245-2, 247, tờ bản đồ số 14, diện tích theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 12.353m², loại đất ở và đất vườn tạp, tọa lạc ấp B, thị trấn C, huyện V, tỉnh B, do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh B cấp cho hộ Danh K vào ngày 30/3/2000.

[2.3.1]. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/01/2021, ngày 22/11/2021, phần đất thế chấp thửa đất số 245-1, 245-2, tờ bản đồ số 14, diện tích theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 12.080m², trong đó có 300m² đất ở, 11.780m² đất vườn, tọa lạc ấp B, thị trấn C, huyện V, tỉnh B có vị trí như sau:

Hướng Đông giáp đất Lê Thị H;

Hướng Tây giáp kênh B;

Hướng Nam giáp kênh bà Danh Thị Ngọc H1

Hướng Bắc giáp đất ông Lê Văn H2.

Hiện trạng trên đất có một căn nhà tạm, cột cây gỗ địa phương, vách tường xây, đồ thiếc, nền gạch tàu, mái tol xi măng; 01 sân đường đi lát xi măng.

Cây trồng trên đất: 17 cây mai vàng, 02 cây mai trắng, 02 cây mai tứ quý, 02 cây mít, 01 cây xoài, 40 cây bạch đàn, 30 cây chuối. Các cây trồng này do ông Danh K trồng.

[2.3.2]. Trong phần đất thửa 245-1, 245-2, tờ bản đồ số 14 nêu trên có một phần ông Danh K, bà Cao Thị H cải tạo thành đất trồng lúa và hiện ông K, bà H cho ông Huỳnh Phát M, bà Quách Thị B thuê có vị trí, số đo, diện tích như sau:

Hướng Đông giáp đất Lê Thị H có số đo 11,99m;

Hướng Tây giáp lộ bê tông và phần còn lại của thửa 245, có số đo 47,92m; 50,42m; 33,61m;

Hướng Nam giáp đất ông Danh K1 Vũ có số đo 1,48m; 64,92m; 63,28m;

Hướng Bắc giáp đất ông Lê Văn Hết có số đo 23,23m; 22,4m; 7,67m.

Diện tích: 6.599,8m²

[2.2.3]. Đối với thửa đất số 247, tờ bản đồ số 14, diện tích theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 273m², loại vườn tạp, tọa lạc ấp B, thị trấn C, huyện V, tỉnh B, do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh B cấp cho hộ Danh K vào ngày 30/3/2000.

Căn cứ văn bản trả lời số 203/TNMT ngày 11/10/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V xác định phần diện tích đất 273m² của thửa đất số 247, 248, tờ bản đồ số 14 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Danh K vào năm 2000, hiện nay trên thực địa đã không còn. Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất của bà Lê Thị H thể hiện ông K đã chuyển nhượng hết thửa đất 247, 248 cho bà Lê Thị H và phần đất này hiện nay đã cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà H vào năm 2003.

Hội đồng xét xử xét thấy, giấy chứng nhận QSD đất mà ông K và bà H thế chấp cho Ngân hàng là cấp cho hộ ông Danh K vào năm 2000. Tại thời điểm thế chấp, không có văn bản ủy quyền hay thể hiện ý chí của các thành viên trong hộ ông K thống nhất việc ông K, bà H thế chấp QSD đất tại Ngân hàng.

Theo địa phương xác định, các con ông K đều đi làm ở Thành phố Hồ Chí Minh (không rõ địa chỉ), không bỏ hẳn địa phương mà thỉnh thoảng cũng có về lại địa phương. Điều đó cho thấy, họ có biết việc Ngân hàng khởi kiện ông K bà H liên quan đến hợp đồng tín dụng và tài sản thế chấp, nhưng các con ông K, bà H không đến Tòa án trình bày ý kiến, điều đó cho thấy họ không đặt ra tranh chấp gì liên quan đến tài sản ông K, bà H thế chấp tại Ngân hàng. Từ đó, cần buộc ông Minh, bà Bi trả lại phần đất (một phần thửa 245 nêu trên) mà ông Minh, bà Bi nhận thuê của ông K, bà H. Có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kiên L đối với ông K và bà H về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp liên quan đến phần đất thửa 245-1 và thửa 245-2, tờ bản đồ số 14 trong trường hợp ông K và bà H không trả nợ cho Ngân hàng.

[2.3.4]. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Kiên L là ông Nguyễn Văn Hoài xác định chỉ yêu cầu thửa đất có trên thực tế, không yêu cầu đối với thửa đất 247, tờ bản đồ số 14 mà hộ ông Danh K đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất. Hội đồng xét xử xét thấy, tại thời điểm thế chấp, Ngân hàng không thẩm định kỹ tài sản thế chấp của ông K, dẫn đến việc nhận thế chấp phần đất thửa 247, tờ bản đồ số 14 của ông K nhưng trên thực tế thửa đất này ông K không còn quản lý mà đã chuyển nhượng hết thửa đất cho bà H như cơ quan chuyên môn trả lời nêu trên. Ngoài ra, khi Tòa án thành lập hội đồng xem xét thẩm định tài sản mà ông K thế chấp cho Ngân, Ngân hàng cũng không xác định được phần diện tích còn lại của thửa 247, tờ bản đồ số 14 mà Ngân hàng nhận thế chấp ở vị trí nào nên Hội đồng không thẩm định được. Tuy nhiên, Ngân hàng TMCP Kiên L không rút yêu cầu khởi kiện đối với thửa đất 247, tờ bản đồ số 14 nên Hội đồng xét xử cần tuyên hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP Kiên L với ông K, bà H bị vô hiệu một phần liên quan đến phần đất thửa 247 tờ bản đồ số 14 tương đương diện tích 273m² tọa lạc ấp B, thị trấn C, huyện V, tỉnh B; phần diện tích còn lại xử lý theo quy định pháp luật trong trường hợp ông K, bà H không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đầy đủ nợ cho Ngân hàng.

[2.4]. Tại văn bản trả lời số 994/UBND-NC ngày 07/4/2022 của Ủy ban nhân dân huyện V xác định: Căn cứ Quyết định số 5667/QĐ.UB ngày 22/10/2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện V về việc thu hồi quyền sử dụng đất của Hộ ông Danh K tại thửa đất 247, 248, tờ bản đồ số 14, với diện tích 5.696m², tọa lạc ấp B, thị trấn C, huyện V, tỉnh B là sai sót trong quá trình ghi chép với diện tích 273m², nhưng thực tế diện tích 273m² là không có ngoài thực địa. Trong khi đó, phần đất thửa 247, 248, tờ bản đồ số 14, diện tích 5.969m² đã cấp cho bà Lê Thị H. Từ đó, cho thấy phần diện tích 273m² mà Ngân hàng nhận thế chấp của ông K, bà H đang cấp cho hai người, cụ thể cấp cho hộ ông K năm 2000, cấp cho bà H năm 2003.

Ngoài ra, quá trình làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Kiên L không đặt ra yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất của bà Lê Thị H liên quan đến phần diện tích 273m² thuộc thửa 247, 248, tờ bản đồ số 14 do bà H đứng tên QSD đất năm 2003, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Từ đó, Hội đồng xét xử cần kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện V điều chỉnh lại giấy chứng nhận QSD đất của hộ ông Danh K liên quan đến phần diện tích còn lại 273m² của thửa đất 247, 248, tờ bản đồ số 14, do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh B cấp giấy chứng nhận vào ngày 30/3/2000 theo quy định pháp luật.

[3] Về án phí và các chi phí tố tụng:

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Danh K và bà Cao Thị H mặc dù là người cao tuổi, nhưng do ông Danh K và bà Cao Thị H không có đơn yêu cầu miễn án phí. Do đó, ông Danh K và bà Cao Thị H phải chịu án phí 5% đối với số tiền mà ông Danh K và bà Cao Thị H có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng, số tiền án phí là 39.573.114 đồng (ba mươi chín triệu năm trăm bảy mươi ba nghìn một trăm mười bốn đồng), nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện V.

Ngân hàng TMCP Kiên L không phải chịu án phí. Ngân hàng đã nộp tạm ứng án phí số tiền là 17.105.000 đồng theo Biên lai số 0008442 ngày 01/12/2020 được hoàn lại tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện V;

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Danh K và bà Cao Thị H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 12.012.020 đồng; Ngân hàng không phải chịu. Ngân hàng đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 12.012.020 đồng đã chi phí hết. Ông Danh K và bà Cao Thị H có trách nhiệm hoàn lại cho Ngân hàng số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 12.012.020 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện V.

[4] Từ những phân tích trên có căn cứ chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện V.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 217, Điều 218, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 và khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên L đối với ông Danh K và bà Cao Thị H về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

2. Buộc ông Danh K và bà Cao Thị H có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên L (do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên L - Chi nhánh B nhận theo hợp đồng đã ký kết) số tiền 791.462.280 đồng (bảy trăm chín mươi một triệu bốn trăm sáu mươi hai nghìn hai trăm tám mươi đồng), trong đó nợ gốc là 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng), nợ lãi tính đến ngày 15/4/2022 là 611.462.280 đồng (sáu trăm mười một triệu bốn trăm sáu mươi hai nghìn hai trăm tám mươi đồng).

Kể từ ngày 16 tháng 4 năm 2022 ông Danh K và bà Cao Thị H còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi quá hạn đối với số tiền dư nợ gốc chưa thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên L theo mức lãi suất thỏa thuận của hợp đồng đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên L thì lãi suất ông Danh K và bà Cao Thị H phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên L theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên L.

3. Hợp hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số HD1467/HĐTC ngày 27/9/2011 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên L với ông Danh K và bà Cao Thị H bị vô hiệu một phần đối với phần đất có diện tích 273m² thuộc thửa đất 247, tờ bản đồ số 14, tọa lạc ấp B, thị trấn C, huyện V, tỉnh B, do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh B cấp cho hộ Danh K vào ngày 30/3/2000.

* Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện V điều chỉnh lại giấy chứng nhận QSD đất của hộ ông Danh K liên quan đến phần diện tích còn lại 273m² của thửa đất 247, 248, tờ bản đồ số 14, do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh B cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Danh K vào ngày 30/3/2000 theo quy định pháp luật.

4. Chấp nhận yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên L đối với ông Danh K và bà Cao Thị H đối với số tiền chậm trả lãi là 73.218.550 đồng (bảy mươi ba triệu hai trăm mười tám nghìn năm trăm năm mươi đồng).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên L đối với ông Danh K và bà Cao Thị H đối với số tiền chậm trả lãi là 73.218.550 đồng (bảy mươi ba triệu hai trăm mười tám nghìn năm trăm năm mươi đồng).

5. Buộc ông Huỳnh Phát M, bà Quách Thị B có trách nhiệm thu hoạch lúa để trả phần đất cho ông Danh K, bà Cao Thị H có vị trí, số đo, diện tích như sau:

Hướng Đông giáp đất Lê Thị H có số đo 11,99m;

Hướng Tây giáp lộ bê tông và phần còn lại của thửa 245, có số đo 47,92m; 50,42m; 33,61m;

Hướng Nam giáp đất ông Danh K1 Vũ có số đo 1,48m; 64,92m; 63,28m;

Hướng Bắc giáp đất ông Lê Văn Hết có số đo 23,23m; 22,4m; 7,67m.

Diện tích: 6.599,8m²

6. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên L đối với ông Danh K và bà Cao Thị H về yêu cầu bán đấu giá tài sản là phần đất thế chấp thửa đất số 245-1, 245-2, tờ bản đồ số 14, diện tích theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 12.080m², trong đó có 300m² đất ở, 11.780m² đất vườn, tọa lạc ấp B, thị trấn C, huyện V, tỉnh B có vị trí:

Hướng Đông giáp đất Lê Thị H;

Hướng Tây giáp kênh B;

Hướng Nam giáp kênh bà Danh Thị Ngọc H1

Hướng Bắc giáp đất ông Lê Văn H2.

Hiện trạng trên đất có một căn nhà tạm, cột cây gỗ địa phương, vách tường xây, đồ thiếc, nền gạch tàu, mái tol xi măng; 01 sân đường đi lát xi măng. Cây trồng trên đất: 17 cây mai vàng, 02 cây mai trắng, 02 cây mai tứ quý, 02 cây mít, 01 cây xoài, 40 cây bạch đàn, 30 cây chuối. Nhà của ông K, cây trồng do ông Danh K trồng.

(Trích đo địa chính thửa đất là một phần không thể tách rời bản án).

7. Trường hợp ông Danh K và bà Cao Thị H không thanh toán hoặc thanh toán nợ không đầy đủ nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên L thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án bán đấu giá tài sản thế chấp theo diện tích, vị trí tại mục 5, 6 của phần Quyết định này.

8. Về án phí và các chi phí tố tụng:

8.1. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, ông Danh K và bà Cao Thị H phải chịu số tiền án phí 39.573.114 đồng (ba mươi chín triệu năm trăm bảy mươi ba nghìn một trăm mười bốn đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện V; Ngân hàng TMCP Kiên L không phải chịu án phí. Ngân hàng đã nộp tạm ứng án phí số tiền là 17.105.000 đồng (mười bảy triệu một trăm lẻ năm nghìn đồng) theo Biên lai số 0008442 ngày 01/12/2020 được hoàn lại tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện V;

8.2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Danh K và bà Cao Thị H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 12.012.020 đồng (mười hai triệu không trăm mười hai nghìn không trăm hai mươi đồng); Ngân hàng không phải chịu. Ngân hàng đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 12.012.020 đồng (mười hai triệu không trăm mười hai nghìn không trăm hai mươi đồng) đã chi phí hết. Ông Danh K và bà Cao Thị H có trách nhiệm hoàn lại cho Ngân hàng số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 12.012.020 đồng (mười hai triệu không trăm mười hai nghìn không trăm hai mươi đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện V.

9. Trường hợp bản án 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 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.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời gian 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh B;
- VKSND huyện V;
- THADS huyện V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thụy Lan Chi