

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỚI LAI
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 208/2020/DS-ST

Ngày: 27-11-2020

V/v tranh chấp: “*quyền sử dụng đất
và hợp đồng tín dụng*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI LAI – THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thụy Đăng Phượng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hữu Khanh

2. Ông Phan Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tường – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai tham gia phiên tòa:
Ông Bùi Văn Lư - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 186/2018/TLST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2018 về tranh chấp “*quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 388/2020/QĐXX-ST ngày 19 tháng 10 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà **Võ Thị A**, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Bị đơn: bà **Võ Thị Ng**, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Trường Ninh 4, xã Trường Xuân A, huyện Thới Lai, TP Cần Thơ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ ông **Huỳnh Văn D**, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Trường Ninh 4, xã Trường Xuân A, huyện Thới Lai, TP Cần Thơ.

2/ Ngân hàng TMCP QĐ

Địa chỉ: Số 77/77B Võ Văn Tần, phường Tân An, quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Phạm Thị V (Theo văn bản ủy quyền số 3769/UQ-MBAMC ngày 29/7/2019) (có mặt)

3/ ông **Bùi Văn C** (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Trường Ninh 4, xã Trường Xuân A, huyện Thới Lai, TP Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Võ Thị A trình bày: năm 2006 đến năm 2009, bà có sang phần đất bờ và ruộng diện tích 5,5 công tầm 3m của ông Nguyễn Văn Qu và ông Nguyễn Hoàng B. Lúc này bà Võ Thị Ng là em ruột của bà có sang 5 công đất tầm 3m của bà Nguyễn Thị H, đất tọa lạc tại ấp Trường Ninh 4, xã Trường Xuân A, huyện Thới Lai, TP Cần Thơ. Năm 2015, bà Ng hỏi mượn bà 5,5 công đất để nhập chung với phần đất 5 công của bà Ng làm chung một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà Ng đem thế chấp ngân hàng để trả khoản vay trước đó của gia đình bà Ng. Do là chị em nên bà đồng ý để bà Ng đứng tên tổng diện tích đất là 13.700m² và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/3/2015. Bà Ng đã đem quyền sử dụng đất này để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP QĐ. Bà Ng hứa sau 12 tháng trả nợ vay cho ngân hàng và sẽ lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về và tách phần đất 5,5 công trả lại cho bà nhưng đến nay bà Ng không thực hiện lời hứa. Nay bà yêu cầu bà Ng phải trả lại 5,5 công đất tầm 3m mà bà đã cho bà Ng mượn thuộc một phần thửa 142, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp Trường Ninh 4, xã Trường Xuân A.

- Bị đơn bà Võ Thị Ng vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án nên không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP QĐ có bà Phạm Thị V là người đại diện theo ủy quyền có yêu cầu độc lập trình bày: Ngày 30/3/2016, Ngân hàng TMCP QĐ có cho bà Võ Thị Ng và ông Huỳnh Văn D vay tiền theo hợp đồng tín dụng số 7271.16.453.2674238.TD với số tiền vay là 400.000.000đồng, lãi suất thỏa thuận là 8,5%/năm, để đảm bảo cho khoản nợ vay bà Ng và ông D có thể chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 142, tờ bản đồ số 11 diện tích 13.700m² đất tọa lạc tại ấp Trường Ninh 4, xã Trường Xuân A, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 865980 số vào sổ CH

01595 do Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai cấp ngày 20/3/2015 giấy đứng tên bà Võ Thị Ng. Tính đến ngày 16/7/2019, bà Ng và ông D đã thanh toán cho ngân hàng được 213.886.379đồng. Hiện bà Ng và ông D còn nợ ngân hàng số tiền nợ gốc là 266.671.000đồng, nợ lãi là 36.728.798đồng. Do bà Ng và ông D không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong hợp đồng nên ngân hàng yêu cầu bà Ng và ông D phải trả cho ngân hàng số nợ vay là 303.399.798 đồng (trong đó nợ gốc là: 266.671.000 đồng, nợ lãi là 36.728.798 đồng lãi tính đến ngày 16/7/2019) và trả lãi phát sinh theo lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng từ ngày 17/7/2019 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ cho ngân hàng. Nếu ông D và bà Ng không thanh toán các khoản nợ nêu trên thì ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Ông Huỳnh Văn D vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án nên không có ý kiến trình bày.

Ông Bùi Văn C vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án nên không có ý kiến trình bày.

Tại phiên tòa hôm nay: Đại diện Ngân hàng TMCP QĐ vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, yêu cầu bà Ng và ông D trả số tiền vay hiện còn nợ là 357.623.536đồng và tính lãi đến khi trả xong nợ cho ngân hàng, trong trường hợp không trả đủ tiền vốn và lãi thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Bà Võ Thị A, bà Võ Thị Ng, ông Huỳnh Văn D và ông Bùi Văn C vắng mặt không rõ lý do.

Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: sau khi xem xét chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh luận tại phiên tòa, Tòa án xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng là đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn bà A rút yêu cầu khởi kiện nên đề nghị đình chỉ xét xử vụ kiện tranh chấp quyền sử dụng đất. Về yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP QĐ do ông D và bà Ng không thực hiện trả nợ đúng hạn và có thể chấp quyền sử dụng đất nên yêu cầu độc lập là có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị khắc phục thời gian chuẩn bị xét xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Thới Lai đã đưa vụ án ra xét xử vào ngày 06/11/2020 và ngày 27/11/2020 có giao các quyết định theo quy định pháp luật nhưng bà Võ Thị A, bà Võ Thị Ng, ông Huỳnh Văn D và ông Bùi

Văn C vẫn vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] bà Võ Thị A có cho bà Võ Thị Ng mượn phần đất để bà Ng đứng tên quyền sử dụng đất sau đó đem thế chấp ngân hàng để vay tiền. Tuy nhiên do bà Ng không thực hiện việc trả nợ vay để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về tách phần đất đã mượn trả cho bà A nên bà A khởi kiện đòi quyền sử dụng đất, Ngân hàng TMCP QĐ cũng có yêu cầu bà Ng và ông D trả số nợ đã vay. Do các bên không thỏa thuận được nên phát sinh tranh chấp, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] Nguyên đơn bà Võ Thị A khởi kiện yêu cầu bà Võ Thị Ng và ông Huỳnh Văn D giao trả phần đất đã cho mượn trước đây mà hiện nay bà Ng và ông D đã đem thế chấp cho Ngân hàng TMCP QĐ để vay tiền có diện tích theo đo đạc là 7.200m² đất LUC. Tuy nhiên, đến ngày 16/11/2020 bà A gửi đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện với lý do đã thỏa thuận được với bà Ng không còn tranh chấp. Việc rút đơn khởi kiện của bà A hoàn toàn tự nguyện, phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP QĐ: Ngân hàng TMCP QĐ (sau đây gọi tắt là ngân hàng) có cho bà Võ Thị Ng và ông Huỳnh Văn D vay tiền theo hợp đồng cấp tín dụng số 7271.16.453.2674238.TD ngày 30/3/2016 để vay số tiền 400.000.000 đồng, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động vốn trả góp (vừa lúa), thời hạn vay là 84 tháng, lãi suất 8.5%/năm. Ngân hàng cho rằng từ khi vay đến ngày 16/7/2019 thì ông D và bà Ng chỉ trả được 133.329.000 đồng vốn gốc và lãi là 80.557.379 đồng. Từ ngày 17/7/2019, đến nay bà Ng và ông D đã không trả thêm bất cứ số tiền nào (kể cả vốn và lãi). Phía bà Ng và ông D vắng mặt nên không có ý kiến phản đối đối với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng. Theo hồ sơ vay vốn thì bà Ng và ông D là người ký tên vào hợp đồng cấp tín dụng số 7271.16.453.2674238.TD ngày 30/3/2016 để vay số tiền 400.000.000 đồng và có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7272.16.453.2674238.BĐ ngày 30/3/2016 để đảm bảo cho khoản vay nêu trên. Do bị đơn bà Ng và ông D vi phạm nghĩa vụ trả nợ lãi và vốn vay cho ngân hàng theo như thỏa thuận, cũng như không chứng minh được đã thanh toán đủ tiền vốn và lãi đã vay nên yêu cầu khởi kiện của ngân hàng là có cơ sở để chấp nhận. Cần buộc bà Ng và ông D trả cho ngân hàng số tiền vốn là 266.671.000 đồng, nợ lãi đến ngày 27/11/2020 là 90.952.536 đồng.

Xét yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của ngân hàng đối với tài sản thế chấp của bà Ng và ông D thì nhận thấy: Vào ngày 30/3/2016, giữa Ngân hàng và bà Ng, ông D có lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7272.16.453.2674238.BĐ để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ vay của bà Võ Thị Ng và ông Huỳnh Văn D theo hợp đồng cấp tín dụng số 7271.16.453.2674238.TD ngày 30/3/2016 cho số tiền vay 400.000.000 đồng. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7272.16.453.2674238.BĐ ngày 30/3/2016 này có chữ ký tên của bà Ng và ông D và được chứng thực theo quy định. Việc thế chấp quyền sử dụng đất cũng được đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền. Phía bà Ng và ông D cũng không có ý kiến gì đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của ngân hàng. Cho nên nếu bà Ng và ông D không trả đủ số tiền 357.623.536 đồng và tiền lãi phát sinh cho ngân hàng thì ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số bìa BX 865980, số vào sổ CH01595 do Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai cấp ngày 20/3/2015 giấy đứng tên bà Võ Thị Ng, thửa đất số 142, tờ bản đồ số 11, diện tích 13.700m² đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại ấp Trường Ninh 4, xã Trường Xuân A, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ vay của bà Ng và ông D là phù hợp, có căn cứ để chấp nhận.

Nếu sau này bà Ng và ông D không trả được nợ cho ngân hàng mà phải phát mãi quyền sử dụng đất thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay nếu có gây ảnh hưởng đến quyền lợi của bà A thì bà A có thể khởi kiện thành vụ án khác theo quy định pháp luật.

[5] Về án phí: bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Điều 26, Điều 227, 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 463, 466 của Bộ luật dân sự;

Điều 91, 95, 98 của Luật các tổ chức tín dụng;

Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị A về việc yêu cầu bà Võ Thị Ng và ông Huỳnh Văn D giao trả đất phần đã cho mượn.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP QĐ.

2.1 Buộc bà Võ Thị Ng và ông Huỳnh Văn D phải trả cho Ngân hàng TMCP QĐ số tiền vay 357.623.536 đồng (ba trăm năm mươi bảy triệu sáu trăm hai mươi ba nghìn năm trăm ba mươi sáu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa 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.

2.2 Trường hợp bà Võ Thị Ng và ông Huỳnh Văn D không trả được số nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP QĐ được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số bìa BX 865980, số vào sổ CH015995 do Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai cấp ngày 20/3/2015 giấy đứng tên bà Võ Thị Ng, thửa đất số 142, tờ bản đồ số 11, diện tích 13700m² loại đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại ấp Trường Ninh 4, xã Trường Xuân A, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ để thu hồi nợ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Võ Thị Ng phải nộp 8.940.588 đồng.

Ông Huỳnh Văn D được miễn nộp án phí sơ thẩm (do trên 60 tuổi).

Hoàn trả cho bà Võ Thị A 9.625.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 002896 ngày 30/8/2018 của Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

Ngân hàng TMCP QĐ được nhận lại 7.584.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 003461 ngày 21/8/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

Về lệ phí đo đạc thẩm định, định giá: bà Võ Thị Ng và ông Huỳnh Văn D phải nộp 6.300.000 đồng (Do Ngân hàng TMCP QĐ đã tạm nộp số tiền này nên bà Ng và ông D phải nộp số tiền này để trả lại cho Ngân hàng TMCP QĐ tại Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Thới Lai).

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trong 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 Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TPCT;
- VKS huyện;
- THA huyện;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu.

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

Trương Thụy Đăng Phương