

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HỒNG DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

*Bản án số: 03/2019/KDTM-ST
Ngày: 26 tháng 9 năm 2019.
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HỒNG DÂN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Kiệt

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Nải
2. Ông Lại Thiện Phong

- Thư ký phiên tòa: Ông Từ Văn Nhứt - Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Hồng Dân tham gia phiên tòa:
Ông Dương Minh Kha - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 9 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân mở phiên tòa xét xử công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số: 15/2019/TLST- KDTM ngày 25 tháng 7 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2019/QĐST-KDTM ngày 05/9/2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* **Ngân Hàng P (gọi tắt là V)**

Địa chỉ: Số A C, phường C, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng Phát triển Việt Nam: Ông **Đào Quang T**, chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng P.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Võ Tương L**, chức vụ Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng P.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông **Lê Quốc N**, chức vụ: Trưởng phòng tín dụng.

Địa chỉ V : Số đường A, phường , thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2. *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm 1951

Địa chỉ: ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

- Bà **Lê Thị N**, sinh năm 1952
- Chị **Nguyễn Thị Kim C**, sinh năm 1982
- Anh **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1974
- Chị **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1978
- Anh **Phan Văn T**, sinh năm 1977

Cùng địa chỉ: N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Ông Lê Quốc N có mặt; ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị N, anh Nguyễn Văn L, anh Phan Văn T, chị Nguyễn Thị T và chị Nguyễn Thị Kim C có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người được ủy quyền lại của Ngân Hàng P (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) ông Lê Quốc N trình bày:

Thực hiện chính sách hỗ trợ đầu tư phát triển của Nhà nước, chi nhánh quỹ hỗ trợ đầu tư Quốc gia Bạc Liêu (nay là VDB Minh Hải) có cho ông Nguyễn Văn B (Chủ doanh nghiệp tư nhân Thành Lộc) vay vốn tín dụng số 23A/97/HĐTD ngày 28/01/1998 để đầu tư dự án “Đầu tư mở rộng cơ sở sản xuất mía đường”, cụ thể như sau: Số tiền cho vay theo hợp đồng 150.000.000đ; Thời hạn vay là 39 tháng, kể từ khi nhận khoảng vay đầu tiên đến khi hoàn trả hết nợ vay (gốc và lãi); Thời hạn ân hạn: 03 tháng, bắt đầu trả nợ gốc từ tháng 01/1998; Kỳ hạn trả nợ gốc: hàng quý; Mức trả nợ gốc là 12.600.000đ/quý; Kỳ hạn trả lãi: Trả lãi hàng quý; Lãi suất nợ trong hạn: 9,72%/năm, lãi suất nợ quá hạn : 130% lãi suất nợ trong hạn; Thực tế VDB Minh Hải đã giải ngân cho ông Nguyễn Văn B vay số tiền 150.000.000đ theo khế ước nhận nợ số 18 ngày 22/10/1997.

Số tiền ông Nguyễn Văn B đã trả tính đến thời điểm 30/6/2019 là 76.698.900đ, trong đó nợ gốc 53.100.000đ; nợ lãi : 23.598.900đ

Số tiền ông Nguyễn Văn B còn phải trả cho Ngân Hàng P tính đến ngày 30/6/2019 là 162.730.000đ, trong đó nợ gốc: 96.900.000đ; nợ lãi: 65.830.000đ

Hợp đồng thế chấp tài sản số 23/HĐTC ngày 15/10/1997 đã ký giữa quỹ hỗ trợ đầu tư Quốc gia với ông Nguyễn Văn B được UBND huyện Hồng Dân xác nhận ngày 15/10/1997, giá trị tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp là 317.000.000đ, hợp đồng thế chấp bao gồm:

- + Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số E0083245 do UBND huyện Hồng Dân cấp cho ông Nguyễn Văn B ngày 02/01/1996. Tài sản gồm: đất thổ cư 300m² sử dụng lâu dài; đất lập vườn 700m² sử dụng 50 năm; đất trồng lúa 8.000m sử dụng 20 năm tọa lạc ấp Ninh Hòa xã Ninh Quới A, huyện Hồng Dân, Minh Hải (nay là tỉnh Bạc Liêu).

- + Toàn bộ máy móc thiết bị, nhà xưởng cơ sở sản xuất mía đường tại ấp Ninh Hòa xã Ninh Quới A, huyện Hồng Dân, Minh Hải (nay là tỉnh Bạc Liêu). Hiện tại không còn.

Doanh nghiệp tư nhân Thành Lộc của ông Nguyễn Văn B dừng hoạt động từ năm 2003 (biên bản làm việc ngày 18/3/2015 được xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Ninh Quới A). Do khoản nợ này đã lâu và được Ngân hàng khoan nợ nên từ ngày 19/3/2015 không phát sinh thêm nợ lãi.

Sau khi vay vốn ông Nguyễn Văn B không thực hiện các nghĩa vụ trả nợ đúng hạn, nhiều lần vi phạm biên bản cam kết trả nợ theo hợp đồng tín dụng,

VDB Minh Hải nhiều lần thông báo, lập biên bản nhắc nhở đơn đốc trả nợ, chấp thuận thời hạn để cho ông Nguyễn Văn B tự bán tài sản trả nợ theo cam kết nhưng ông B không thực hiện tiếp tục kéo dài xâm hại quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng phát triển Việt Nam.

Nay Ngân Hàng P yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn B trả tổng số tiền nợ vay 162.730.000đ, trong đó nợ gốc 96.900.000đ; nợ lãi 65.830.000đ. Ngoài ra ông Nguyễn Văn B còn phải chịu lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng từ ngày 01/7/2019 đến khi thanh toán hết nợ.

Trường hợp ông Nguyễn Văn B không thanh toán được nợ vay cho Ngân Hàng P thì đề nghị xử lý toàn bộ các tài sản đang thế chấp tại VDB Minh Hải theo hợp đồng thế chấp nêu trên và các tài sản hợp pháp khác của ông Nguyễn Văn B để trả nợ cho Ngân hàng phát triển Việt Nam.

Bị đơn ông Nguyễn Văn B trình bày:

Giữa ông Nguyễn Văn B (chủ Doanh nghiệp tư nhân Thành Lộc) và Ngân Hàng P có ký hợp đồng cho vay vốn của Quỹ Hỗ trợ đầu tư Quốc Gia số 23A/97/HĐTD ngày 28/01/1998 để đầu tư dự án “Đầu tư mở rộng cơ sở sản xuất mía đường”, cụ thể như sau: Số tiền cho vay theo hợp đồng 150.000.000đ; Thời hạn vay là 39 tháng, kể từ khi nhận khoảng vay đầu tiên đến khi hoàn trả hết nợ vay (gốc và lãi); Thời hạn ân hạn: 03 tháng, bắt đầu trả nợ gốc từ tháng 01/1998; Kỳ hạn trả nợ gốc: hàng quý; Mức trả nợ gốc là 12.600.000đ/quý; Kỳ hạn trả lãi: Trả lãi hàng quý; Lãi suất nợ trong hạn : 9,72%/năm, lãi suất nợ quá hạn : 130% lãi suất nợ trong hạn; Thực tế VDB Minh Hải đã giải ngân cho ông Nguyễn Văn B vay số tiền 150.000.000đ theo khế ước nhận nợ số 18 ngày 22/10/1997.

Để đảm bảo nợ vay ông Nguyễn Văn B có ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 23/HĐTC ngày 15/10/1997 với Quỹ Hỗ trợ Đầu tư Quốc gia đã được UBND huyện Hồng Dân xác nhận ngày 15/10/1997, giá trị tại thời điểm ký Hợp đồng thế chấp là 317.000.000đ. Hợp đồng thế chấp bao gồm các tài sản như sau:

+ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số E0083245 do UBND huyện Hồng Dân ngày 02/01/1996 cấp cho Ông Nguyễn Văn B, tài sản gồm: Đất thổ cư: 300m², sử dụng lâu dài; đất lập vườn: 700 m², sử dụng 50 năm; đất trồng lúa: 8.000 m², sử dụng 20 năm tại ấp N, xã N, huyện H, Minh Hải (nay là tỉnh Bạc Liêu).

+ Toàn bộ máy móc thiết bị, nhà ở, nhà xưởng cơ sở sản xuất mía đường tại ấp Ninh Hòa, xã Ninh Quới, huyện Hồng Dân, Minh Hải (nay là tỉnh Bạc Liêu). Hiện nay các tài sản là máy móc thiết bị, nhà ở, nhà xưởng cơ sở sản xuất mía đường không còn vì đã tháo dỡ và bán sắt vụn, khi bán thì ông Nguyễn Văn B có thông báo cho Ngân Hàng P biết và phía VDB không có ý kiến gì.

Số tiền ông Nguyễn Văn B đã trả tính đến thời điểm ngày 30/6/2019 là 76.698.900đ, trong đó nợ gốc 53.100.000đ; nợ lãi 23.598.900đ.

Nay Ngân Hàng P yêu cầu ông Nguyễn Văn B trả tổng số tiền nợ vay 162.730.000đ, trong đó nợ gốc 96.900.000đ; nợ lãi 65.830.000đ thì ông Nguyễn Văn B đồng ý cùng vợ là bà Lê Thị N trả nợ cho Ngân hàng, nhưng do điều kiện

kinh tế khó khăn nên ông Nguyễn Văn B xin được trả mỗi năm 5.000.000đ cho đến khi hết nợ. Trường hợp, Ngân Hàng P không đồng ý cho ông Nguyễn Văn B trả mỗi năm 5.000.000đ thì ông Nguyễn Văn B đồng ý để cho Ngân Hàng P phát mãi tài sản thế chấp. Trong tài sản thế chấp cho Ngân hàng phần đất thửa số 309, tờ bản đồ số 05, diện tích 4.000m² ông Nguyễn Văn B và vợ là bà Lê Thị N đã cầm cố cho con gái Nguyễn Thị T và con rể Phan Văn T vào năm 2013, với số tiền là 100.000.000đ. Đối với số tiền cầm cố này ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị N sẽ tự thỏa thuận với chị Nguyễn Thị T và anh Phan Văn T riêng chứ không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N trình bày: Bà Lê Thị N thống nhất với lời trình bày và ý kiến của chồng bà là ông Nguyễn Văn B. Ngoài ra, bà không có ý kiến gì hay yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị Kim C trình bày: anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị Kim C là con của ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị N, hiện nay anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị Kim C đang ở trên căn nhà và thửa đất số 3 (thửa 303, tờ bản đồ số 05) chung với cha mẹ. Tuy nhiên, nhà và đất này là của ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị N đã thế chấp vay tiền của Ngân hàng phát triển Việt Nam, nếu ngân hàng xử lý tài sản thế chấp thì anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị Kim C đồng ý và không có yêu cầu gì. Ngoài ra, họ không có ý kiến gì hay yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Phan Văn T và chị Nguyễn Thị T trình bày: Vào năm 2013, anh Phan Văn T và chị Nguyễn Thị T có nhận cầm cố phần đất tại thửa số 309, tờ bản đồ số 05, diện tích 4.000m² của ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị N với số tiền 100.000.000 đồng. Khi cầm cố đất thì hai bên không có làm giấy tờ gì. Nếu Ngân Hàng P có yêu cầu phát mãi đối với phần đất này thì họ đồng ý trả đất lại cho ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị N để đảm bảo khoản tiền vay Ngân hàng. Do chỗ cha mẹ nên anh Phan Văn T và chị Nguyễn Thị T không yêu cầu ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị N trả tiền cầm cố quyền sử dụng đất trong vụ án này. Ngoài ra, họ không có ý kiến gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án thì Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự: thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thực hiện đúng quy định về thời hạn chuẩn bị xét xử, việc cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát và đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát đúng quy định. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân Hàng P đòi ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị N phải chịu lãi suất phát sinh từ ngày 01/7/2019 đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng phát triển Việt Nam. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân Hàng P về xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ máy móc thiết bị, nhà ở, nhà xưởng cơ sở sản xuất mía đường của ông Nguyễn Văn B tại ấp N, xã N, huyện H, Minh Hải (nay là tỉnh Bạc Liêu). Chấp nhận yêu

cầu khởi kiện của Ngân hàng phát triển Việt Nam. Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị N có trách nhiệm liên đới trả ngân hàng tổng số tiền 162.730.000đ, trong đó nợ gốc 96.900.000đ; nợ lãi 65.830.000đ. Hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị N với anh Phan Văn T và chị Nguyễn Thị T. Buộc anh Phan Văn T và chị Nguyễn Thị T trả lại cho ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị Nguyệt thửa đất số 309, tờ bản đồ số 5 diện tích 4.000m². Do anh Phan Văn T và chị Nguyễn Thị T không yêu cầu về trách nhiệm của ông Nguyễn Văn B để tự giải quyết nên không xem xét giải quyết. Trong trường hợp ông Nguyễn Văn B không thanh toán đầy đủ nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị N được miễn nộp tiền án phí sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn Ngân Hàng P khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn B trả nợ vay. Đồng thời, ông Nguyễn Văn B có đăng ký kinh doanh và có nơi cư trú tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu nên căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự đây là vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

[2] Việc xét xử vắng mặt của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị N, anh Nguyễn Văn L, anh Phan Văn T, chị Nguyễn Thị T và chị Nguyễn Thị Kim C khi họ có đơn xin xét xử vắng mặt là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

[3] Tại phiên tòa hôm nay, người được ủy quyền lại của Ngân Hàng P ông Lê Quốc N xin rút lại yêu cầu ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị N chịu tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng từ ngày 01/7/2019 đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân Hàng P và rút yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ máy móc thiết bị, nhà ở, nhà xưởng cơ sở sản xuất mía đường của ông Nguyễn Văn B tại ấp N, xã N, huyện H, Minh Hải (nay là tỉnh Bạc Liêu). Đây là ý chí tự nguyện của người được ủy quyền lại của Ngân Hàng P ông Lê Quốc N phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 217, Điều 244 Bộ luật dân sự 2015. Đồng thời theo giấy ủy quyền số 80/GUQ-NHPT.MHA ngày 10/7/2019 ông Lê Quốc N tham gia tố tụng thì nội dung ủy quyền thể hiện ông Lê Quốc N có quyền và nghĩa vụ của nguyên

đơn nên ông Lê Quốc N có quyền rút một phần yêu cầu khởi kiện là đúng. Do đó, đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên.

[4] Xét yêu cầu của Ngân Hàng P kiện đòi ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị N trả tổng số tiền nợ vay 162.730.000đ, trong đó nợ gốc 96.900.000đ; nợ lãi 65.830.900đ; Ngân Hàng P có ký hợp đồng cho vay vốn của Quỹ Hỗ trợ đầu tư Quốc Gia số 23A/97/HĐTD ngày 28/01/1998 để đầu tư dự án “Đầu tư mở rộng cơ sở sản xuất mía đường” của ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị N cụ thể như sau: Số tiền cho vay theo hợp đồng: 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng); Thời hạn cho vay: 39 tháng kể từ khi nhận khoản vay đầu tiên đến khi hoàn trả hết nợ vay (gốc và lãi); Thời hạn ân hạn: 03 tháng, bắt đầu trả nợ gốc từ tháng 01/1998; Kỳ hạn trả nợ gốc: Hàng quý; mức trả nợ gốc là 12.600.000 đồng/quý; Kỳ hạn trả lãi: Trả lãi hàng quý; Lãi suất nợ trong hạn: 9,72%/năm, lãi suất nợ quá hạn: 130% lãi suất nợ trong hạn.

Sau khi vay tiền thì phía ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị N đã trả nợ tính đến thời điểm 30/6/2019 là 76.698.900đ, trong đó nợ gốc 53.100.000đ; nợ lãi 23.598.900đ.

Tại lời khai của mình, ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị N đồng ý trả cho Ngân hàng tổng số tiền nợ vay 162.730.000đ, trong đó nợ gốc 96.900.000đ; nợ lãi 65.830.900đ nhưng trả 5.000.000đ/tháng cho đến khi hết nợ. Tại phiên tòa hôm nay, người được ủy quyền lại của Ngân Hàng P ông Lê Quốc N không đồng ý với phương án trả nợ của ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị N, yêu cầu trả nợ một lần.

Sự thừa nhận của ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị N là những tình tiết không cần phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, nên yêu cầu của Ngân Hàng P yêu cầu là có căn cứ và được chấp nhận. Do đó, buộc ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị N có nghĩa vụ liên đới trả nợ vay cho Ngân Hàng P 162.730.000đ, trong đó nợ gốc 96.900.000đ; nợ lãi 65.830.000đ. Do Ngân Hàng P không yêu cầu tính lãi suất tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm nên ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị N không phải chịu lãi suất phát sinh sau ngày hôm nay.

[5] Về hợp đồng thế chấp tài sản: Để bảo đảm nợ vay thì ông Nguyễn Văn B có ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 23/HĐTC ngày 15/10/1997 gồm:

Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số E0083245 do UBND huyện Hồng Dân ngày cấp 02/01/1996 cho Ông Nguyễn Văn B, trong đó: Đất thổ cư 300m², sử dụng lâu dài; đất lập vườn: 700 m², sử dụng 50 năm; đất trồng lúa 8.000 m², sử dụng 20 năm tại ấp Ninh Hòa, xã Ninh Quới, huyện Hồng Dân, Minh Hải (nay là tỉnh Bạc Liêu). Các phần đất này qua xem xét thẩm định tại chỗ có kích thước, vị trí và hiện trạng cụ thể như sau:

1. Thửa đất 01 (thửa 402, tờ bản đồ số 05) diện tích 4.000m²

Hướng đông giáp đất của ông Nguyễn Văn B, cạnh dài 34,9m

Hướng tây giáp đất của ông Nguyễn Văn B, cạnh dài 35,8m.

Hướng nam giáp đất của ông Nguyễn Văn B, cạnh dài 112,7m

Hướng bắc giáp đất của ông Phan Văn T và một phần đất tranh chấp số 02 (thửa 309, tờ 5), cạnh dài 112,7m

Trên hồ sơ địa chính xã Ninh Quới A thành lập năm 2009

Nằm trong thửa 278,285 tờ bản đồ số 06 chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho đối tượng nào.

Trên hồ sơ địa chính xã Ninh Quới A thành lập năm 1993

Nằm trong thửa 402, tờ bản đồ số 05 do ông Nguyễn Văn B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện trạng: là đất ruộng hiện do ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị N trực tiếp quản lý sử dụng, không có sang bán cầm cố cho ai, hiện đang để đất trống chưa sạ lúa.

2. Thửa đất 02 (thửa 309, tờ bản đồ số 05) diện tích 4.000m²

Hướng đông giáp đất của ông Phan Văn T, cạnh dài 72,2m

Hướng tây giáp đất của ông Phan Văn T, cạnh dài 72,2m.

Hướng nam giáp đất của ông Nguyễn Văn B, và một phần đất thửa số 1 (thửa 402, tờ 5) cạnh dài 55,1m

Hướng bắc giáp đất của ông Nguyễn Văn Cam, cạnh dài 55,0m

Trên hồ sơ địa chính xã Ninh Quới A thành lập năm 2009:

Nằm trong thửa 279 tờ bản đồ số 06 chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho đối tượng nào.

Trên hồ sơ địa chính xã Ninh Quới A thành lập năm 1993:

Nằm trong thửa 309, tờ bản đồ số 05 do ông Nguyễn Văn B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện trạng: là đất ruộng hiện do ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị N cầm cố cho ông Phan Văn T, hiện đang để đất trống chưa sạ lúa.

3. Thửa đất 03 (thửa 303, tờ bản đồ số 05) diện tích 1.000m²

Hướng đông giáp đất của ông Nguyễn Văn Méo, cạnh dài 31,4m

Hướng tây giáp đất của ông Nguyễn Văn Hoài, cạnh dài 31,8m.

Hướng nam giáp Kênh Phụng Hiệp, cạnh dài 32,2m

Hướng bắc giáp đường nhựa, cạnh dài 31,2m

Trên hồ sơ địa chính xã Ninh Quới A thành lập năm 2009:

Nằm trong thửa D1; 140 tờ bản đồ số 14 chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho đối tượng nào.

Trên hồ sơ địa chính xã Ninh Quới A thành lập năm 1993:

Nằm trong thửa 303, tờ bản đồ số 05 do ông Nguyễn Văn B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện trạng:

- 01 hàng rào ngang 7,5m cao 2,2m kết cấu xây gạch ống 10cm có tô, cột bê tông cốt thép.

- 01 sân xi măng ngang 09m dài 14m

- 01 sân xi măng ngang 6,5m dài 19m

- 01 sân gạch tàu ngang 5,5m dài 13m

- 01 nhà chính ngang 9m dài 12,5m kết cấu đổ tẩm bê tông cốt thép, cột bê tông cốt thép, xây gạch ống 10cm có tô, nền lát gạch bông, mái lợp tôn xi măng.
- 01 nhà phụ ngang 05m dài 09m, nền lát xi măng cột bê tông cốt thép, xây gạch ống 10cm có tô hai mặt, mái lợp thiết, đỡ mái bê tông cốt thép.
- 01 nhà phụ ngang 6,3m dài 12,5m, nền lát gạch bông, xây gạch ống 10cm có tô hai mặt, mái lợp tôn xi măng.
- 01 lối đi giữa nhà chính và nhà phụ ngang 2,5m dài 9,8m.
- 01 nền cây nước ngang 2,2m dài 2,2m láng xi măng.
- 01 cây nước ống nhựa phi 49.
- 01 cầu vệ sinh có hầm tự hoại diện tích nhà vệ sinh ngang 2,6m dài 2,3m, nền lát gạch bông, mái lợp tôn xi măng, vách xây tường.
- 01 chuồng lợn ngang 4,5m dài 07m, nền láng xi măng, tường xây gạch 0,9m không tô.
- 01 mái che chuồng lợn diện tích 4,5m dài 07m kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, mái lợp thiết.
- 01 đồng hồ điện.
- 11 cây dừa đang cho trái.
- 01 cây vú sữa đang cho trái.
- 04 cây bưởi đang cho trái.
- 04 cây mít đang cho trái.
- 03 cây xoài đang cho trái.
- 01 cây đu đủ đang cho trái.

Cả ba thửa đất nêu trên đều tọa lạc tại ấp Ninh Hòa, xã Ninh Quới, huyện Hồng Dân, Minh Hải (nay là tỉnh Bạc Liêu).

Trên Thửa đất 03(thửa 303, tờ 5) diện tích 1.000m² ngoài ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị N thì còn có anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị Kim C đang ở. Tại lời khai của mình, anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị Kim C có ý kiến nhà và đất này là của ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị N đã thế chấp vay tiền của Ngân hàng phát triển Việt Nam, nếu ngân hàng xử lý tài sản thế chấp thì anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị Kim C đồng ý và không có yêu cầu gì.

Hợp đồng thế chấp nêu trên đã được chứng thực vào ngày 15/10/1997 tại Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu là nơi có tài sản thế chấp là đúng quy định pháp luật. Do đó, trong trường hợp ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản là 03 thửa đất nêu trên để thu hồi nợ.

[6] Đối với giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị N với anh Phan Văn T, chị Nguyễn Thị T qua đo đạc thực tế có kích thước, vị trí như sau:

Thửa đất 02 (thửa 309, tờ bản đồ số 05) diện tích 4.000m²

Hướng đông giáp đất của ông Phan Văn T, cạnh dài 72,2m

Hướng tây giáp đất của ông Phan Văn T, cạnh dài 72,2m.

Hướng nam giáp đất của ông Nguyễn Văn B, và một phần đất thửa số 1 (thửa 402, tờ 5) cạnh dài 55,1m

Hướng bắc giáp đất của ông Nguyễn Văn Cam, cạnh dài 55,0m

Trên hồ sơ địa chính xã Ninh Quới A thành lập năm 2009:

Nằm trong thửa 279 tờ bản đồ số 06 chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho đối tượng nào.

Trên hồ sơ địa chính xã Ninh Quới A thành lập năm 1993:

Nằm trong thửa 309, tờ bản đồ số 05 do ông Nguyễn Văn B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện trạng: là đất ruộng hiện do ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị N cầm cố cho ông Phan Văn T, hiện đang để đất trồng chưa sạ lúa.

Ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị N, anh Phan Văn T và chị Nguyễn Thị T xác định năm 2013, vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị N cầm cố phần đất này con con gái và con rể là chị Nguyễn Thị T và anh Phan Văn T với giá 100.000.000đ, do chỗ cha mẹ và con cái nên không có làm giấy tờ gì. Chị Nguyễn Thị T và anh Phan Văn T có ý kiến nếu ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị N không có khả năng trả nợ Ngân hàng thì họ đồng ý giao trả đất này lại cho ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị N để đảm bảo việc thanh toán khoản vay ngân hàng. Chị Nguyễn Thị T và anh Phan Văn T không yêu cầu ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị N trả tiền cầm cố đất trong vụ án này và không yêu cầu xử lý hậu quả của giao dịch cầm cố bị vô hiệu.

Xét thấy: Điều 167 Luật đất đai 2013 quy định người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất chứ không quy định người sử dụng đất được quyền giao dịch hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó, giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị N với anh Phan Văn T và chị Nguyễn Thị T bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127 BLDS năm 2005, hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005: *“Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...”*. Do ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị N, anh Phan Văn T, chị Nguyễn Thị T không yêu cầu giải quyết tiền cầm cố đất và hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu trong vụ án này nên không xem xét giải quyết.

Vì vậy, buộc Chị Nguyễn Thị T và anh Phan Văn T trả lại phần đất này cho ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị N để ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị N thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

[9] Xét thấy đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa ngày hôm nay là hoàn toàn phù hợp nên được chấp nhận toàn bộ.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền 163.983.400 đồng mà ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị N phải trả cho Ngân Hàng P được tính: $162.730.000 \text{ đồng} \times 5\% = 8.136.500\text{đ}$. Do ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị N cùng có đơn xin miễn nộp án phí. Xét thấy ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị N hiện nay là người cao tuổi (ông Nguyễn Văn B 68 tuổi, bà Lê Thị N 67 tuổi) theo quy định

tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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, quy định về miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí thì ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị N được miễn nộp toàn bộ án phí nêu trên.

Ngân Hàng P đã dự nộp số tiền 4.068.000 đồng sẽ được hoàn lại toàn bộ.

[11]. Về chi phí tố tụng: Ngân Hàng P đã dự nộp 5.000.000đ, đã chi hết 2.240.000đ. Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị N có nghĩa vụ liên đới nộp số tiền 2.240.000đ trả lại cho Ngân Hàng P trong giai đoạn thi hành án. Ngân hàng Phát triển Việt Nam được hoàn lại 2.760.000đ tại Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 35, Điều 39, Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 262, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 127, Điều 137, Điều 471, Điều 474 Bộ Luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 167 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/NQ- HĐTP 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:

01. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân Hàng P đòi ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị N phải chịu lãi suất phát sinh từ ngày 01/7/2019 đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân Hàng P và xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ máy móc thiết bị, nhà ở, nhà xưởng cơ sở sản xuất mía đường của ông Nguyễn Văn B tại ấp N, xã N, huyện H, Minh Hải (nay là tỉnh Bạc Liêu).

02. Chấp nhận yêu cầu của Ngân Hàng P kiện đòi ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị N trả tổng số tiền nợ vay 162.730.000đ, trong đó nợ gốc 96.900.000đ; nợ lãi 65.830.000đ.

Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị N có nghĩa vụ liên đới trả nợ vay cho Ngân Hàng P 162.730.000đ, trong đó nợ gốc 96.900.000đ; nợ lãi 65.830.000đ.

03. Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị N với anh Phan Văn T, chị Nguyễn Thị T là giao dịch dân sự vô hiệu. Do ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị N, anh Phan Văn T, chị Nguyễn Thị T không yêu cầu giải quyết tiền cầm cố đất và hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu trong vụ án này nên không xem xét giải quyết.

Buộc anh Phan Văn T và chị Nguyễn Thị T có nghĩa vụ liên đới trả lại ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị N phần đất có vị trí và kích thước như sau:

Thửa đất 02 (thửa 309, tờ bản đồ số 05) diện tích 4.000m²

Hướng đông giáp đất của ông Phan Văn T, cạnh dài 72,2m
Hướng tây giáp đất của ông Phan Văn T, cạnh dài 72,2m.
Hướng nam giáp đất của ông Nguyễn Văn B, và một phần đất thửa số 1 (thửa 402, tờ 5) cạnh dài 55,1m
Hướng bắc giáp đất của ông Nguyễn Văn Cam, cạnh dài 55,0m
Trên hồ sơ địa chính xã Ninh Quới A thành lập năm 2009:
Nằm trong thửa 279 tờ bản đồ số 06 chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho đối tượng nào.

Trên hồ sơ địa chính xã Ninh Quới A thành lập năm 1993:
Nằm trong thửa 309, tờ bản đồ số 05 do ông Nguyễn Văn B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị N thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng phát triển Việt Nam.

Phần đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H tỉnh Bạc Liêu.

Trong trường hợp ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị N không thanh toán nợ cho Ngân hàng phát triển Việt Nam, thì Ngân Hàng P có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi, bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ bao gồm:

Phần đất thế chấp theo Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số E0083245 do UBND huyện Hồng Dân cấp cho ông Nguyễn Văn B ngày 02/01/1996. Tài sản gồm: đất thổ cư 300m² sử dụng lâu dài; đất lập vườn 700m² sử dụng 50 năm; đất trồng lúa 8000m sử dụng 20 năm tọa lạc ấp Ninh Hòa xã Ninh Quới A, huyện Hồng Dân, tỉnh Minh Hải (nay là tỉnh Bạc Liêu).

04. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 8.136.500đ: Do ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị N phải chịu nhưng do được miễn toàn bộ nên ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị N không phải nộp số tiền 8.136.500đ.

Ngân Hàng P đã dự nộp số tiền 4.068.000đ theo biên lai thu số 0002684 ngày 25/7/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu nên được hoàn lại toàn bộ số tiền 4.068.000đ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

05. Về chi phí tố tụng: Ngân Hàng P đã dự nộp 5.000.000đ, đã chi hết 2.240.000đ. Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị N có nghĩa vụ liên đới nộp số tiền 2.240.000đ trả lại cho Ngân Hàng P trong giai đoạn thi hành án. Ngân hàng Phát triển Việt Nam được hoàn lại 2.760.000đ tại Tòa án.

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, 7a 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án./.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa**

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKSND huyện;
- CCTHA huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Nguyễn Văn Kiệt