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:05/2021/KDTM – ST
Ngày: 06 - 12 - 2021
V/v:Tranh chấp Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất".

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: Ông **Nguyễn Hoài Tuyên**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Lý Hồng Hạnh**
2. Ông **Huỳnh Văn Tùa**

- *Thư ký Tòa án – Ghi biên bản phiên tòa*: Bà **Nguyễn Thị Mỹ Tiên**

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai tham gia phiên toà:*

Không tham gia

Trong ngày 01 và ngày 06 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở tòa án nhân dân huyện Thới Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2021/TLST- KDTM ngày 26 tháng 01 năm 2021 về: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 509/2020/QĐXXST - DS ngày 23 tháng 9 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam.**

Địa chỉ: Tháp BIDV, 35 Hàng Vôi, Hoàn Kiếm , Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Đặng Minh H**, sinh năm 1979. Chức vụ: Chuyên viên phòng quản lý rủi ro. (Có mặt)

Theo văn bản ủy quyền số 129/UQ- P.QLRR ngày 30/7/2019.

Bị đơn: Bà **Lê Thị H,** sinh năm 1956. (Vắng mặt)

Ông **Trần Văn H**, sinh năm 1950. (chết)

Địa chỉ: ấp Thới P A, thị trấn TL, huyện TL, thành phố C.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn H:

1/ Bà **Lê Thị H**, sinh năm 1956 (Vắng mặt)

2/ Bà **Trần Thị Thanh L**, sinh năm 1977. (Có mặt)

Địa chỉ: Cùng trú tại ấp Thới P A, thị trấn TL, huyện TL, thành phố C.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Nguyễn Trường S**, sinh năm 1957. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 7, khu phố 4, phường Tô C, thị xã Hà T, tỉnh K.

2/ Bà **Bùi Thị O**, sinh năm 1957. (Vắng mặt)

3/ Ông **Nguyễn Trường P**, sinh năm 1981. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 18/25 đường Lãnh Binh Tòng, Khu phố Lộc A, thị trấn Trảng B, huyện Trảng B, tỉnh Tây N.

4/ Ông **Nguyễn Hữu Ngh**, sinh năm 1976. (Vắng mặt)

5/ Ông **Nguyễn Trường L**, sinh năm 1987. (Vắng mặt)

6/ Bà **Nguyễn Thị Lệ N**, sinh năm 1980. (Vắng mặt)

7/ Bà **Nguyễn Thị Như Y**, sinh năm 1993. (Vắng mặt)

8/ Bà **Lê Thị Mỹ Q**. (Vắng mặt)

9/ Ông **Nguyễn Trường A**, sinh năm 1984. (Có mặt)

Địa chỉ: Cùng trú tại ấp Thới H A, thị trấn TL, huyện TL, thành phố C.

10/ **Uỷ ban nhân dân thị trấn TL**. (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Thới T A, thị trấn TL, huyện TL, thành phố C.

11/ **Uỷ ban nhân dân huyện TL**. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu hành chính huyện Thới Lai- ấp Thới T B, thị trấn TL, huyện TL, thành phố C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn – Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam yêu cầu bà Lê Thị H trả cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 28/11/2021 là 2.035.985.889 (Hai tỉ không trăm ba mươi lăm triệu chín trăm tám mươi lăm nghìn tám trăm tám mươi chín) đồng, trong đó gốc: 676.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 1.018.808.111 đồng, nợ lãi quá hạn 341.177.778 đồng và tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số: 0324/2010//HĐ ngày 25/5/2010 và Hợp đồng tín dụng số 0488/10/HĐ ngày 23/7/2010. Trường hợp bà Lê Thị H không còn khả năng trả số nợ nêu trên thì yêu cầu Tòa án tuyên buộc phát mãi tài sản mà bà H đã thế chấp.

Đại diện theo ủy quyền của phía nguyên đơn trình bày: Bà Lê Thị H có vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- Chi nhánh thành phố Cần Thơ - PGD KCN Trà Nóc theo các Hợp đồng tín dụng sau:

1/ Hợp đồng tín dụng số 0324/2010/HĐ ký ngày 25/05/2010 với tiền vay: 300.000.000 đồng, thời gian vay 5 tháng, ngày đến hạn: 25/10/2010. Mục đích vay:

Bổ sung vốn lưu động kinh doanh vật liệu xây dựng. Lãi suất vay là 13,0%/ năm, cố định trong thời hạn hiệu lực của Hợp đồng tín dụng. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, số tiền vay bà Lê Thị H rút vốn như sau: Ngày 25/5/2010 rút 300.000.000 đồng tiền mặt.

2/ Hợp đồng tín dụng số 0488/10/HĐ ký ngày 23/7/2010 với số tiền vay: 400.000.000 đồng, thời gian vay 6 tháng, ngày đến hạn: 23/01/2011. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh vật liệu xây dựng. Lãi suất vay là 13,0%/ năm, cố định trong thời hạn hiệu lực của Hợp đồng tín dụng. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, số tiền vay bà Lê Thị H, ông Trần Văn H rút vốn như sau: Ngày 23/7/2010 rút 400.000.000 đồng tiền mặt.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên của Lê Thị H, ông Trần Văn H là 01 quyền sử dụng đất, 01 giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (tài sản gắn liền trên đất) thuộc sở hữu của bên vay và 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc bảo lãnh của bên thứ ba theo các giấy chứng nhận sau:

Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất QSD đất số AI 421697, số vào sổ H00815 do Uỷ ban nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ cấp ngày 28/4/2008 thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị H, ông Trần Văn H; Chi tiết như sau:

+ Thửa đất số 51, tờ bản đồ 20 diện tích 148,3 m^2, đất ở đô thị, tọa lạc tại ấp Thới Phong A, thị trấn Thới Lai, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 02/2004/CN-UB do UBND huyện Cờ Đỏ cấp ngày 09/6/2004;

+ Thửa đất số 886, tờ bản đồ số 10, diện tích 104,40 m^2 tọa lạc tại ấp Thới Phong A, thị trấn Thới Lai, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Căn nhà cấp IV trệt, giá trị sử dụng còn lại 80%, tổng diện tích xây dựng 41,18 m^2.

Tài sản trên được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh thành phố Cần Thơ - PGD KCN Trà Nóc theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 0469/09/HĐ ngày 22/7/2009 việc thế chấp đã được UBND thị trấn Thới Lai chứng thực ngày 22/07/2009 và đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ .

Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận QSD đất số 00382/QSDĐ do UBND huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ cấp ngày 27/7/2004 thuộc quyền sử dụng của hộ ông Nguyễn Trường S. Chi tiết như sau:

+Thửa đất số 906, tờ bản đồ số 03, diện tích 973 m^2, mục đích sử dụng: Đất thổ cư 300 $m^{2;}$ LNK: 673 m^2 .

Tài sản trên được thế chấp tại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam– Chi nhánh thành phố Cần Thơ - PGD KCN Trà Nóc theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 0348/08/HĐ ngày 29/10/2008 việc thế chấp đã được UBND thị trấn Thới Lai chứng thực ngày 30/10/2008 và đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

Tính đến ngày 28/11/2021 dự nợ gốc và lãi tính trên các khế ước vay của bà Lê Thị H phát sinh như sau:

- Nợ gốc: 676.000.000 đồng;

- Nợ lãi trong hạn: 1.018.088.111 đồng;
- Nợ lãi quá hạn: 341.177.778 đồng.

Phía Ngân hàng yêu cầu bà Lê Thị H trả tổng cộng số tiền là 2.035.985.889 đồng. Yêu cầu bà Lê Thị H trả lãi phát sinh tính từ ngày 29/11/2021 cho đến khi hết nợ tại Ngân hàng, lãi suất theo hợp đồng tín dụng số 0324/2010/HĐ ký ngày 25/5/2010 và Hợp đồng tín dụng số 0488/10/HĐ ký ngày 23/7/2010. Trường hợp bà Lê Thị H không còn khả năng trả số nợ nên trên thì yêu cầu Tòa án tuyên buộc phát mãi những tài sản thế chấp như đã nêu trên.

Bà Lê Thị H (bị đơn) có lời khai: Bà là vợ của ông Lê Văn H, ông H vừa chết tháng 2 năm 2019. Bà và ông H có 01 người con chung tên Trần Thị Thanh Loan, sinh năm 1977. Vào ngày 23 tháng 7 năm 2010 và ngày 25 tháng 5 năm 2010 bà có ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản cho Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam để vay số tiền tổng cộng là 700.000.000 đồng. Đồng thời ông Nguyễn Trường S có bảo lãnh thế chấp tài sản cho bà vay vốn tại thửa 906, tờ bản đồ số 03, loại đất T 300 m^2, loại đất LNK 673 m^2, tọa lạc tại ấp Thới H A, thị trấn Thới Lai, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Bà với ông Nguyễn Trường S có quan hệ xóm giềng. Đối với giấy ủy quyền vào ngày 30/10/2008 và 28/10/2009 bà xác định khi đến Uỷ ban thị trấn Thới Lai thì ông S đem giấy ủy quyền có ký tên những thành viên trong hộ sẵn và bà cùng ông S ký tên. Từ khi vay đến nay thì bà chưa trả được khoản vốn và lãi nào cho phía Ngân hàng. Tại thửa 51, tờ bản đồ số 20 diện tích 148,3 m^2 loại đất ở đô thị bà có 02 giấy chứng nhận, 01 giấy cũ và 01 giấy mới, giấy cũ vay Ngân hàng Phương Đông 2004 vay số vốn 200.000.000 đồng, hiện chưa trả vốn và lãi cho Ngân hàng Phương Đông. Giấy chứng nhận tại thửa 51 mới vay của Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam. Bà được Chi nhánh Văn phòng đăng ký cho đăng ký thế chấp để vay vốn của 02 Ngân hàng chung cùng 01 thửa đất, cùng diện tích, cùng vị trí. Nay Phía Ngân hàng yêu cầu bà có trách nhiệm trả số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 28 tháng 7 năm 2019 là 1.785.820.021 đồng thì bà đồng ý. Trường hợp không trả được nợ thì bà đồng ý phát mãi tài sản đã thế chấp do bà đứng tên quyền sử dụng và sở hữu để thanh toán nợ cho Ngân hàng. Trường hợp bán tài sản không trả được nợ thì con bà sẽ phụ bà trả nợ. Đối với tài sản mà ông S thế chấp bảo lãnh cho bà thì bà không yêu cầu ông S dùng tài sản thế chấp đảm bảo khoản nợ mà bà không trả được mà do bà sẽ thỏa thuận cụ thể với phía Ngân hàng. Bà thống nhất theo hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã thế chấp với Ngân hàng. Bà thừa nhận nội dung và số tiền vốn vay của phía Ngân hàng. Do hoàn cảnh khó khăn và bệnh tật nên bà yêu cầu xin được miễn giảm toàn bộ lãi để bà có điều kiện trả nợ gốc cho Ngân hàng. Bà xác định có đưa cho ông Nguyễn Trường S nhiều lần với số tiền là 50.000.000 đồng, không phải là ông S vay cùng trong hợp đồng tín dụng. Bà với gia đình ông S sẽ thỏa thuận riêng, trường hợp có tranh chấp sẽ giải quyết bằng một vụ kiện khác.

Ông Nguyễn Trường S có lời khai: Ông thừa nhận có nhận nhiều lần của bà H với số tiền 50.000.000 nhưng đây không phải là tiền vay, do ông là người dùng tài sản thế chấp để bảo lãnh cho bà H vay nên bà H có đưa tiền cho ông chi xài chứ không phải là tiền ông mượn của bà H. Ông cũng đồng ý trường hợp bà H có tranh chấp sẽ giải quyết bằng một vụ kiện khác. Đối với hợp đồng ủy quyền thì ông xác

định chỉ có ông ký tại Uỷ ban nhân dân thị trấn Thới Lai, còn vợ và con của ông không ai biết và cũng không ai ký vào hợp đồng ủy quyền vào năm 2008 và năm 2009. Tài sản do hộ Nguyễn Trường S đứng tên thì ông xác định đây là tài sản chung của hộ gia đình ông và có quyền lợi và nghĩa vụ như nhau. Trường hợp bà Lê Thị H không trả được nợ thì ông đồng ý dùng phần tài sản của mình trong khối tài sản chung để trả khoản nợ vay cho Ngân hàng, còn các phần tài sản còn lại của vợ con ông thì ông không đồng ý. Hiện ông và Bùi Thị O đã sống ly thân nhau nhưng chưa có bản án, quyết định ly hôn của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Bà Bùi Thị O có lời khai: Xác định bà không biết và không ký tên vào hợp đồng ủy quyền cũng như văn bản nào liên quan đến việc ủy quyền, thế chấp, vay tiền tại Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam. Bà cũng đồng ý việc ông S dùng phần tài sản của ông trong phần tài sản chung để thi hành khoản nợ cho Ngân hàng trường hợp bà H không trả nợ được. Còn phần tài sản của bà cùng các thành viên còn lại thì bà không đồng ý phát mãi trả nợ cho Ngân hàng trường hợp bà H không trả nợ được.

Ông Nguyễn Trường A trình bày: Thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của bà O. Ông và gia đình cũng thống nhất hỗ trợ 50.000.000 đồng số tiền mà bà H cho rằng ông S mượn để phụ bà H trả nợ cho Ngân hàng, vấn đề hỗ trợ này sẽ thực hiện riêng mà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Uỷ ban nhân dân huyện Thới Lai có công văn số 2504/UBND-TNMT ngày 11 tháng 10 năm 2021 có nội dung như sau: Ngày 12 tháng 4 năm 2018, Uỷ ban nhân dân huyện Thới Lai ban hành quyết định số 1202/ QĐ-UBND về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00815 do Uỷ ban nhân dân huyện Cờ Đỏ (cũ) cấp ngày 28 tháng 4 năm 2008 cho bà Lê Thị H đứng tên, tại thửa số 51, diện tích 148,3 m^2 mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp Thới Phong A, thị trấn Thới Lai, huyện Cờ Đỏ (nay là huyện Thới Lai) thành phố Cần Thơ.

Bà Trần Thị Thanh Ltrình bày: Bà thống nhất lời khai của bà H đã khai tại Tòa án. Đối với yêu cầu của phía Ngân hàng thì bà cũng thống nhất về số nợ gốc mà phía Ngân hàng trình bày. Đối với nợ lãi thì bà có ý kiến xin Ngân hàng giảm toàn bộ nợ lãi cho bà H để bà H là mẹ của bà có điều kiện trả nợ. Hiện nay bà H đang bị bệnh và không có làm việc gì tạo ra thu nhập.

Ông Nguyễn Hữu Ngh có lời khai: Thống nhất theo lời trình bày của bà O. Vào năm 2005 ông có cất nhà trên phần đất của cha mẹ ông là ông S và bà O, hiện nay trên phần đất thế chấp này còn căn nhà của ông và ông ngăn vách cho thuê phòng trọ (02 phòng trọ). Trên căn nhà này ông được cấp sổ hộ khẩu gồm: Ông và bà Lương Thị Lệ Nguyên cùng 02 người con sinh năm 1998 và năm 2004. Nay Ngân hàng kiện yêu cầu bà H, ông H trả nợ và yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp do hộ ông Nguyễn Trường S đứng tên quyền sử dụng đất thì ông không đồng ý để phát mãi tài sản vì hiện nay gia đình không có nơi khác để cư ngụ, hoàn cảnh gia đình khó khăn.

Ông Nguyễn Trường P có lời khai: Thống nhất theo lời trình bày của bà O và các anh em trong gia đình. Ông không biết việc ông S thế chấp quyền sử dụng đất để bảo lãnh cho bà H và ông H vay tiền tại Ngân hàng. Hiện nay ông đã chuyển hộ khẩu về thị trấn Trảng Bàng, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Ngoài ra, ông có xây 02 phòng trọ thứ 03 và thứ 04 trên phần đất này. Nay Ngân hàng kiện yêu cầu bà H, ông

H trả nợ và yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp do hộ ông Nguyễn Trường S đứng tên quyền sử dụng đất thì ông không đồng ý để phát mãi tài sản vì các anh em trong gia đình không ký tên hợp đồng thế chấp, ông yêu cầu bà H và ông H có trách nhiệm trả nợ.

Ông Nguyễn Trường L và bà Nguyễn Thị Như Y có lời khai: Thống nhất theo lời trình bày của bà O và các anh em trong gia đình, hiện nay ông còn hộ khẩu chung với gia đình. Nay Ngân hàng kiện yêu cầu bà H, ông H trả nợ và yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp do hộ ông Nguyễn Trường S đứng tên quyền sử dụng đất thì ông không đồng ý để phát mãi tài sản vì các anh em trong gia đình không ký tên hợp đồng thế chấp, ông yêu cầu bà H và ông H có trách nhiệm trả nợ.

Bà Nguyễn Thị Lệ N, Bà Lê Thị Mỹ Q không có mặt theo thông báo triệu tập của Tòa án và không có gửi văn bản nêu ý kiến nên không có lời khai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng: Đại diện Uỷ ban nhân dân huyện TL, đại diện Uỷ ban nhân dân thị trấn TL, ông Nguyễn Trường S, ông Nguyễn Trường P, ông Nguyễn Hữu Ngh, ông Nguyễn Trường L, Nguyễn Thị Lệ N, Nguyễn Thị Như Y, Lê Thị Mỹ Q là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án được triệu tập xét xử hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt; Kiểm sát viên vắng mặt. Tòa án căn cứ vào Điều 227 và Điều 232 của Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt là phù hợp.

[2] Theo đơn khởi kiện và yêu cầu của đương sự tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất".

[3] Tại phiên tòa phía nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam có đại diện theo ủy quyền là ông Đặng Minh H trình bày yêu cầu cụ thể là yêu cầu bà Lê Thị H trả cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 28/11/2021 là 2.035.985.889 (Hai tỉ không trăm ba mươi lăm triệu chín trăm tám mươi lăm nghìn tám trăm tám mươi chín) đồng, trong đó gốc: 676.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 1.018.808.111 đồng, nợ lãi quá hạn 341.177.778 đồng và tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số: 0324/2010//HĐ ngày 25/5/2010 và Hợp đồng tín dụng số 0488/10/HĐ ngày 23/7/2010. Trường hợp bà Lê Thị H không còn khả năng trả số nợ nêu trên thì yêu cầu Tòa án tuyên buộc phát mãi tài sản mà bà H đã thế chấp và tài sản của hộ ông Nguyễn Trường S thế chấp để thu hồi nợ. Đối với bà Lê Thị H có ký kết với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Hợp đồng tín dụng số: 0324/2010/HĐ ngày 25/5/2010 và Hợp đồng tín dụng số 0488/10/ HĐ ngày 23/7/2010, phía Ngân hàng đã cung cấp được tài liệu chứng minh cho việc bà H còn thiếu lại nợ gốc và nợ lãi theo 02 hợp đồng tín dụng tính đến ngày 28/11/2021 là 2.035.985.889 đồng và bà H cũng thừa nhận toàn bộ số tiền nợ gốc và nợ lãi như phía Ngân hàng nêu ra tính đến ngày 28 tháng 7 năm 2019. Tuy nhiên, bà H trình bày do hoàn cảnh bị bệnh và gặp khó khăn, không có nguồn thu nhập nào nên xin Ngân hàng giảm toàn bộ lãi nhưng phía Ngân hàng không đồng ý nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét. Cần buộc bà Lê Thị H có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam tổng số tiền nợ tính đến ngày 28/11/2021 là 2.035.985.889 (Hai tỉ không trăm ba mươi lăm triệu chín trăm tám

mươi lăm triệu tám trăm tám mươi chín) đồng, trong đó gốc: 676.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 1.018.808.111 đồng, nợ lãi quá hạn 341.177.778 đồng là đúng thực tế và phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Về yêu cầu của bà Loan xin giảm toàn bộ tiền lãi cho bà Lê Thị H không được phía Ngân hàng chấp nhận nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét.

[5] Về yêu cầu trường hợp bà Lê Thị H không trả được nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp gồm:

+ Thửa đất số 51, tờ bản đồ 20 diện tích 148,3 m^2, đất ở đô thị, tọa lạc tại ấp Thới Phong A, thị trấn Thới Lai, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 02/2004/CN-UB do UBND huyện Cờ Đỏ cấp ngày 09/6/2004;

+ Thửa đất số 886, tờ bản đồ số 10, diện tích 104,40 m^2 tọa lạc tại ấp Thới Phong A, thị trấn Thới Lai, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Căn nhà cấp IV trệt, giá trị sử dụng còn lại 80%, tổng diện tích xây dựng 41,18 m^2.

+Thửa đất số 906, tờ bản đồ số 03, diện tích 973 m^2, mục đích sử dụng: Đất thổ cư 300 $m^{2;}$ LNK: 673 m^2 n tọa lạc tại ấp Thới H A, thị trấn Thới Lai, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Vấn đề này Hội đồng xét xử thấy rằng:

Thứ nhất: Thửa đất số 886, tờ bản đồ số 10, diện tích 104,40 m^2 tọa lạc tại ấp Thới Phong A, thị trấn Thới Lai, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Căn nhà cấp IV trệt, giá trị sử dụng còn lại 80%, tổng diện tích xây dựng 41,18 m^2 mà phía nguyên đơn cho rằng là tài sản của bà H và ông H đứng tên và yêu cầu phát mãi để thu hồi nợ thì ông Trần Văn H và bà Lê Thị H thế chấp theo hợp đồng thế chấp số: 0304/HĐTC.09 ngày 27 tháng 3 năm 2009, tài sản thế chấp là thửa đất số 886, tờ bản đồ số 10, diện tích 162,4 m^2 loại đất T+LNK tọa lạc tại ấp Thới Phong A, thị trấn Thới Lai, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04219, do Uỷ ban nhân dân huyện Ô Môn (cũ) cấp ngày 31/8/2000. Trong hợp đồng thế chấp có vật phụ thì vật phụ đó cũng thuộc tài sản thế chấp để bà H và ông H vay vốn cả Ngân hàng TMCP Phương Đông theo hợp đồng tín dụng số 0304/TDD/09LD ngày 27/03/2009 số vốn vay 200.000.000 đồng. Bà H và ông H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng TMCP Phương Đông đã khởi kiện và được Tòa án nhân dân huyện Thới Lai giải quyết bằng quyết định Công nhận sự thỏa thuận số 42/2010/QĐDS-ST ngày 05/5/2010 và bà H, ông H có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Phương Đông số tiền 261.961.488 đồng. Khi thi hành án bà H và ông H không trả được nợ nên Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai tiến hành kê biên tại vị trí thửa 886 phát hiện có 02 giấy chứng nhận tại cùng vị trí đất được bà H, ông H thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông và Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam. Xét về thời gian thì bà H, ông H thế chấp và đăng ký thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 886 là trước khi bà H vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam. Việc đăng ký thế chấp và đăng ký thế chấp là hợp pháp. Khi có quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự có hiệu lực pháp luật ông H, bà H không trả được nợ cho Ngân hàng TMCP Phương Đông thì Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai tiến hành kê

biên, định giá phát mãi tài sản là hợp pháp. Bà H và ông H không thế chấp thửa 886 cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam không có thể hiện trong hợp đồng thế chấp thửa 886 nên yêu cầu của phía nguyên đơn phát mãi tài sản của bà H, ông H tại thửa 886 là không có cơ sở để chấp nhận.

Thứ hai: Thửa đất số 51, tờ bản đồ 20 diện tích 148,3 m^2, đất ở đô thị, tọa lạc tại ấp Thới Phong A, thị trấn Thới Lai, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 02/2004/CN-UB do UBND huyện Cờ Đỏ cấp ngày 09/6/2004 được bà H và ông H thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 0469/09/HĐ được Uỷ ban nhân dân thị trấn Thới Lai chứng thực ngày 22/7/2009. Tuy nhiên, tại quyết định số 1202/ QĐ-UBND ngày 12 tháng 4 năm 2018 của Uỷ ban nhân dân huyện Thới Lai quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00815 do Uỷ ban nhân dân huyện Cờ Đỏ (cũ) cấp ngày 28 tháng 4 năm 2008 do bà Lê Thị H đứng tên tại số thửa 51, diện tích 148,3 m^2, mục đích sử dụng: Đất ở đô thị, tờ bản đồ 20, tọa lạc tại ấp Thới Phong A, thị trấn Thới Lai, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ (nay là huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ). Lý do thu hồi: Năm 2000, Uỷ ban nhân dân huyện Ô Môn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04219 do bà Lê Thị H đứng tên, số thửa 886, diện tích 162,4 m^2 [Trong đó có 104,4 m^2 (T)+58 m^2 (LNK)], do nhận chuyển quyền sử dụng đất của ông Lê Thanh Hồng. Về thủ tục, diện tích là đúng quy định của pháp luật, tuy nhiên đến năm 2008 Uỷ ban nhân dân huyện Cờ Đỏ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00815, do bà Lê Thị H đứng tên số thửa 51 diện tích 148,3 m^2 đất ở đô thị, do cấp đổi về diện tích, mục đích sử dụng đất là không đúng quy định vì khi đo đạc hệ tọa độ chính quy VN 2000 diện tích thực tế.

Đồng thời tại vị trí đất và nhà thuộc số thửa 51 mà bà H thế chấp Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam đã được bà H và ông H thế chấp Ngân hàng TMCP Phương Đông vay vốn trước đó thuộc thửa 886 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 886 không bị thu hồi nên việc phía nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản tại thửa 51 khi bà H không trả được nợ là không có cơ sở để chấp nhận. Trường hợp phía Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam cho rằng bị thiệt hại thì có quyền yêu cầu cá nhân, tổ chức gây ra thiệt hại phải bồi thường bằng một vụ việc khác.

Thứ ba: Thửa đất số 906, tờ bản đồ số 03, diện tích 973 m^2, mục đích sử dụng: Đất thổ cư 300 m^2 LNK: 673 m^2 n tọa lạc tại ấp Thới H A, thị trấn Thới Lai, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ được bà H và ông H thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 0469/09/HĐ được Uỷ ban nhân dân thị trấn Thới Lai chứng thực ngày 22/7/2009 thể hiện ông Nguyễn Trường S và bà Bùi Thị O thế chấp, được Uỷ ban nhân dân thị trấn Thới Lai chứng thực ngày 30 tháng 10 năm 2008, thửa 906 là đất cấp cho hộ ông Nguyễn Trường S. Theo kết luật giám định chữ ký và giám định chữ viết của Phòng kỹ thuật hình sự Công an thành phố Cần Thơ tại 02 hợp đồng ủy quyền, bên ủy quyền ghi tên Bùi Thị O ngày 30/10/2008 và ngày 28/10/2009 ký hiệu A1, A2. Đã kết luận: Chữ ký mang tên Bùi Thị O trên các tài liệu cần giám định ký hiệu A1, A2 so với chữ ký Bùi Thị O trên các tài liệu mẫu ký hiệu M1 đến M5 không phải do cùng một người ký ra; Chữ viết mang tên Bùi Thị O trên các tài liệu cần giám định ký hiệu A1, A 2 so với chữ ký Bùi Thị O trên các tài liệu mẫu ký hiệu M1 đến M5 không phải do cùng một người ký ra.

[6] Như vậy, chữ viết và chữ ký trên hợp đồng ủy quyền ngày 30/10/2008 và ngày 28/10/2009 không phải là chữ ký của bà O là không thể hiện ý chí của bà O về việc ủy quyền cho ông Nguyễn Trường S trong việc thế chấp, bảo lãnh cho bà Lê Thị H vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam. Điều này được ông Nguyễn Trường S thừa nhận chữ ký trong 02 hợp đồng ủy quyền không phải do bà O và các con của ông ký tên. Do phía bà O không có ký tên và không biết gì đến việc thế chấp quyền sử dụng đất của hộ Nguyễn Trường S nên việc chữ ký bà O ký trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0348/08/HĐ ngày 30/10/2008 có thể là không phải chữ ký của bà O. Tuy nhiên, phía Ngân hàng cũng như bà O không có yêu cầu giám định chữ ký. Trường hợp phía Ngân hàng cho rằng đây là chữ ký của bà O thì có quyền cung cấp bản chính của hợp đồng thế chấp và yêu cầu giám định chữ ký để được xem xét theo quy định của pháp luật. Từ việc và Lê Thị H và ông Nguyễn Trường S đều thừa nhận tại Uỷ ban thị trấn không có mặt vợ và các con của ông S mà đã có sẵn chữ ký, kết hợp với kết luận giám định chữ viết và chữ ký trên 02 hợp đồng ủy quyền không phải của bà O ký và viết ra nên hợp đồng ủy quyền ngày 30/10/2008 và ngày 28/10/2009 không đảm bảo tính hợp pháp. Tuy nhiên, phía bà O cũng như các thành viên trong hộ của bà O không có ai yêu cầu hủy hay tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng ủy quyền này nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét tính liên quan và hậu quả của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với hộ Nguyễn Trường S nhằm đảm bảo cho khoản vay của bà Lê Thị H tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam. Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0348/08/HĐ ngày 30/10/2008 chỉ có hiệu lực một phần của ông S trong khối tài sản chung của hộ ông Nguyễn Trường S. Do đó, chỉ có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam một phần tài sản tại thửa 906 khi hộ ông S phân chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân và tài sản chung của hộ theo quy định của pháp luật.

[7] Về chi phí đo đạc, thẩm định và giám định chữ ký, chữ viết: Cần buộc bà Lê Thị H chịu nộp theo quy định của pháp luật.

[8] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Cần buộc bà Lê Thị H chịu nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng :

Điều 5, 30, 35, 91, 92, 227, 232 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 91, 94 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng;

Điều 715 và Điều 721 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Buộc bà Lê Thị H có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam tổng số nợ chưa thanh toán theo hợp đồng tín dụng số 0324/2010/HĐ ngày 25/05/2010 và hợp đồng tín dụng số 0488/10/HĐ ngày 23/7/2010 (gồm nợ gốc, nợ lãi) tính đến ngày 28/11/2021 là 2.035.985.889 (Hai tỉ

không trăm ba mươi lăm triệu chín trăm tám mươi lăm nghìn tám trăm tám mươi chín) đồng, trong đó gốc: 676.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 1.018.808.111 đồng, nợ lãi quá hạn 341.177.778 đồng.

Kể từ ngày 29/11/2021 đối với số tiền nợ gốc chưa trả, thì bên phải thi hành án còn phải tiếp tục trả lãi theo mức lãi suất được thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số số 0324/2010/HĐ ngày25/05/2010 và hợp đồng tín dụng số 0488/10/HĐ ngày 23/7/2010 nhưng không được vượt quá 150% lãi suất cho vay của Ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán cho đến khi thi hành án xong.

Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ đối thửa đất 51, tờ bản đồ 20 diện tích 148,3 m^2, đất ở đô thị, tọa lạc tại ấp Thới Phong A, thị trấn Thới Lai, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ do Uỷ ban nhân dân huyện Thới Lai đã thu hồi theo quyết định số 1202/QĐ-UBND ngày 12 tháng 4 năm 2018; Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản để thu hồi nợ thửa đất số 886, tờ bản đồ số 10, diện tích 104,40 m^2 tọa lạc tại ấp Thới Phong A, thị trấn Thới Lai, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ có căn nhà cấp IV trệt do tài sản này đã được thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng TMCP Phương Đông.

Trường hợp bà Lê Thị H không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP Đầu Tư và phát triển Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, phát mãi chỉ phần tài sản của ông Nguyễn Trường S trong khối tài sản chung của vợ chồng và tài sản chung của hộ ông Nguyễn Trường S tại thửa đất 906, tờ bản đồ số 03, diện tích 973 m^2 (300 m^2 T và 673 LNK) tọa lạc tại ấp Thới H A, thị trấn Thới Lai, huyện Cờ Đỏ (cũ) nay là huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0348/08/HĐ ngày 30 tháng 10 năm 2008 và phụ lục hợp đồng thế chấp số 01/0348/08/HĐ ngày 28 tháng 10 năm 2009.

Dành cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam một vụ kiện khác đối với cá nhân hoặc tổ chức làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của phía Ngân hàng.

Về án phí: Buộc bà Lê Thị H chịu nộp 72.719.717 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam không phải chịu án phí nên được hoàn trả lại số tiền 16.900.000 đồng theo biên lai thu tiền số 005724 ngày 28/02/2013 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

Về chi phí đo đạc, thẩm định: Buộc bà Lê Thị H chịu nộp 2.000.000 đồng. Ông Nguyễn Trường An đã nộp tạm ứng 5.000.000 đồng và đã chi thực tế 2.000.000 đồng. Buộc bà Lê Thị H có trách nộp lại 2.000.000 đồng để trả cho ông Nguyễn Trường An. Ông Nguyễn Trường An được nhận lại 3.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí tố tụng còn dư tại Tòa án nhân dân huyện Thới Lai.

Về chi phí giám định chữ ký, chữ viết: Buộc bà Lê Thị H chịu nộp 5.000.000 đồng. Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam đã nộp tạm ứng 5.000.000 đồng và đã chi thực tế 5.000.000 đồng. Buộc bà Lê Thị H có trách nộp lại 5.000.000 đồng để trả cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam.

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 Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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 có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để xin Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử theo trình tự phúc thẩm. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, tống đạt hợp lệ bản án hoặc từ ngày niêm yết bản án tại trụ sở Uỷ ban nhân xã, phường nơi đương sự cư trú./.

Nơi nhận :
-TAND thành phố Cần Thơ;
-VKSND huyện Thới Lai;
-Chi cục T.H.A DS huyện Thới Lai;
-Đương sự;
-Lưu hs, vp.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Hoài Tuyên