TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN VĨNH LỢI** **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 66/2024/DS-ST
Ngày: 26 - 9 - 2024
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH LỢI, TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Khanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đức Hạnh

2. Ông Nguyễn Trung Kiên

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Huỳnh Ngọc Nhiều, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

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

Ngày 26 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 282/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 90/2024/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Quỹ tín dụng nhân dân L1. Trụ sở: 94A ấp P, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lâm Minh T. Địa chỉ: Ấp P, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (Theo văn bản ủy quyền ngày 27/11/2023).

2. Bị đơn: Bà Trương Thị P, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

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

3.1. Chị Trần Thị L, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của chị L: Bà Trương Thị P, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

3.2. Bà Phan Thị B, sinh năm 1940.

Địa chỉ: Ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Bà Trương Thị P, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà B: Bà Nguyễn Quỳnh H là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm T3.

3.3. Ông Nguyễn Minh H1.

Địa chỉ: Ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

3.4. Ông Trần Văn M, sinh năm 1967 và bà Trương Thị N, sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

(Ông Lâm Minh T, bà Trương Thị P, ông Trần Văn M, bà Trương Thị N, bà Nguyễn Quỳnh H có mặt; ông Nguyễn Minh H1 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 27 tháng 11 năm 2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Quỹ tín dụng nhân dân L là ông Lâm Minh T trình bày:

Ngày 30 tháng 12 năm 2021, giữa Quỹ tín dụng nhân dân L1 (sau đây gọi là Quỹ tín dụng) với bà Trương Thị P và bà Trần Thị L có ký kết Hợp đồng tín dụng số 2021.0865/HS, nội dung: Quỹ tín dụng cho bà P và chị L vay số tiền 515.000.000 đồng, mục đích vay sản xuất nông nghiệp, nuôi heo, vựa lúa nhà; thời hạn vay 12 tháng, từ ngày 30/12/2021 đến ngày 30/12/2022; lãi suất 13,38%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay. Thời hạn trả lãi và gốc vào cuối kỳ. Ngày 30/12/2021, bà P đã nhận đủ tiền vay theo hợp đồng. Để đảm bảo khoản vay, bà P và chị L thế chấp tài sản theo Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 37/HĐTC (sửa đổi, bổ sung của hợp đồng số 51/HĐTC ngày 15/9/2016) ngày 29/12/2021. Nội dung là bà P và chị L đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu diện tích 16.369m^2 (đất trồng lúa) thuộc thửa 1023, tờ bản đồ số 3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 286367 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho bà Trương Thị P vào ngày 15/11/2010.

Ngày 31 tháng 12 năm 2021, giữa Quỹ tín dụng nhân với bà Trương Thị P và bà Trần Thị L tiếp tục ký kết Hợp đồng tín dụng số 2021.0866/HS, nội dung: Quỹ tín dụng cho bà P và chị L vay số tiền 182.000.000 đồng, mục đích vay nuôi heo; thời hạn vay 12 tháng, từ ngày 31/12/2021 đến ngày 31/12/2022; lãi suất 13,38%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay. Thời hạn trả lãi và gốc vào cuối kỳ. Ngày 31/12/2021, bà P đã nhận đủ tiền vay theo hợp đồng. Để đảm bảo khoản vay, bà P và chị L thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 148/HĐTC (bổ sung cho Hợp đồng thế chấp số 75/HĐTC ngày 24/11/2016) ngày 30/12/2021. Nội dung là bà P và chị L đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu diện tích 318m^2 (đất ở nông thôn 100m^2, đất trồng cây lâu năm 218m^2) thuộc thửa 1992, tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 037904 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp vào ngày 18/11/2016.

Từ khi vay đến khi Quỹ tín dụng khởi kiện thì phía bà P và chị L không thanh toán gốc và lãi theo thỏa thuận cho Quỹ tín dụng. Tại Đơn khởi kiện ngày 27/11/2023, Quỹ tín dụng yêu cầu bà P và chị L chỉ thanh toán tổng số tiền gốc và lãi của 02 hợp đồng tính đến ngày 27/11/2023 là 917.400.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ sau ngày 27/11/2023 cho đến khi thanh toán xong nợ. Tuy nhiên, sau khi nộp đơn khởi kiện thì bà P và chị L thanh toán cho Q tín dụng được 25.000.000 đồng gồm 10.000.000 đồng tiền gốc đối với khoản vay theo hợp đồng số 2021.0866/HS và 15.000.000 đồng tiền lãi đối với khoản vay theo hợp đồng số 2021.0865/HS nên Quỹ tín dụng xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 25.000.000 đồng. Do khoản vay đã đến hạn nên Quỹ tín dụng yêu cầu bà P và chị L có nghĩa vụ thanh toán tổng số tiền tạm tính đến ngày 26/9/2024 là 1.008.332.000 đồng (trong đó, theo hợp đồng 2021.0865/HS thì số tiền gốc là 515.000.000 đồng, tiền lãi là 234.009.000 đồng; theo hợp đồng 2021.0866/HS thì số tiền gốc là 172.000.000 đồng, tiền lãi là 87.323.000 đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 26/9/2024 cho đến khi thanh toán dứt nợ theo mức lãi suất hợp đồng. Trường hợp bà P và chị L không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Quỹ tín dụng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp.

Bị đơn bà Trương Thị P, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị L, bà Phan Thị B trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của Quỹ tín dụng về quá trình vay vốn và thế chấp tài sản để đảm bảo khoản vay. Bà đồng với với yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhưng do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên yêu cầu được trả dần. Đối với phần đất thế chấp diện tích 318m^2 thuộc thửa 992, tờ bản đồ số 7 do bà, bà B, chị L và ông H1 trực tiếp quản lý, sử dụng. Trên đất có tài sản là căn nhà chính, căn nhà phụ, nhà vệ sinh, nền xi măng trước nhà, bà Ông T1 và một số cây trồng trên đất. Đối với phần đất thế chấp diện tích 16.369m^2 thuộc thửa 1023, tờ bản đồ số 3 hiện do ông M và bà N trực tiếp sử dụng. Lý do ông M và bà N sử dụng là nhận chuyển nhượng của bà theo diện tích đo đạc thực tế 8.640,2m^2. Các tài sản trên đất là của bà nên đồng ý xử lý tài sản thế chấp theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn M và bà Trương Thị N trình bày: Ông bà là vợ chồng. Ông bà đang trực tiếp sử dụng phần đất thế chấp theo đo đạc thực tế là 8.640,2m^2 theo Bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất ngày 20/8/2024 của Trung tâm K. Vào năm 1992, ông bà nhận chuyển nhượng của bà P với giá là 100 giạ lúa/01 công tầm cấy. Do giữa bà P và ông M là anh em ruột nên không tiến hành chuyển tên quyền sử dụng đất theo quy định. Ông bà yêu cầu Quỹ tín dụng cho bà P, chị L được trả dần. Trường hợp bà P, chị L không thanh toán nợ cho Quỹ tín dụng thì ông bà đồng ý giao trả đất đang sử dụng cho bà P để phát mãi tài sản. Ông bà không yêu cầu giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng đất với bà P mà tự thỏa thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh H1: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và triệu tập tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa

giải nhưng ông H1 không cung cấp tài liệu, chứng cứ cũng như không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền gốc là 10.000.000 đồng của hợp đồng số 2021.0866/HS và 15.000.000 đồng tiền lãi đối với khoản vay theo hợp đồng số 2021.0865/HS; đồng thời xin rút một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp diện tích (16.369m^2 – 8.640,2m^2) = 7.728,8m^2 thuộc thửa 1023, tờ bản đồ số 3 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho bà Trương Thị P.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà B là bà Nguyễn Quỳnh H trình bày: Đối với yêu cầu thanh toán nợ của Quỹ tín dụng đối với bà P và chị L thì không có ý kiến. Tuy nhiên, hiện nay bà B đang sống cùng với bà P nên yêu cầu cho bà P và chị L trả dần. Đối với yêu cầu xử lý tài sản là quyền sử dụng đất trồng lúa, nguồn gốc đất là của bà B tặng cho bà P do bà P là con ruột nên đồng ý xử lý theo quy định. Riêng đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có căn nhà hiện do bà B sinh sống. Đây là nhà của bà B nên không đồng ý xử lý theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu trình bày việc tuân theo pháp luật của Tòa án: Về tố tụng: 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. Đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng về việc yêu cầu thanh toán nợ đối với số tiền 10.000.000 đồng tiền gốc hợp đồng số 2021.0866/HS và 15.000.000 đồng tiền lãi đối với khoản vay theo hợp đồng số 2021.0865/HS và phần đất thế chấp diện tích (16.369m^2 – 8.640,2m^2) = 7.728,8m^2 thuộc thửa 1023, tờ bản đồ số 3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng, buộc bà P và chị L có nghĩa vụ thanh toán cho Q tín dụng tổng số tiền đến ngày 26/9/2024 là 1.008.332.000 đồng (trong đó, theo hợp đồng 2021.0865/HS thì số tiền gốc là 515.000.000 đồng, tiền lãi là 234.009.000 đồng; theo hợp đồng 2021.0866/HS thì số tiền gốc là 172.000.000 đồng, tiền lãi là 87.323.000 đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 26/9/2024 cho đến khi thanh toán dứt nợ theo mức lãi suất hợp đồng. Trường hợp bà P và chị L không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Quỹ tín dụng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp. Về án phí và chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu đã triệu tập ông Nguyễn Minh H1 hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do. Do đó, căn cứ vào Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông H1.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Quỹ tín dụng nhân dân L1 khởi kiện yêu cầu bà P và chị L thanh toán nợ theo hợp đồng đã ký kết. Bà P và chị L cư trú tại ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu nên đây là tranh chấp về hợp đồng tín dụng và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu 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.

[3] Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi đã tống đạt thông báo thụ lý vụ án; thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và triệu tập ông H1 tham gia phiên tòa. Tuy nhiên, ông H1 không đến Tòa án làm việc, không cung cấp văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào tài liệu, chứng cứ mà đương sự đã giao nộp và Tòa án đã thu thập để giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 96 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Quỹ tín dụng xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu thanh toán 10.000.000 đồng tiền gốc của Hợp đồng số 2021.0866/HS ngày 31/12/2021 và 15.000.000 đồng tiền lãi đối của Hợp đồng số 2021.0865/HS ngày 30/12/2021 và yêu cầu phát mãi phần đất thế chấp diện tích (16.369m^2 – 8.640,2m^2) = 7.728,8m^2 thuộc thửa 1023, tờ bản đồ số 3 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho bà Trương Thị P ngày 15/11/2010. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 5, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ yêu cầu này.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng yêu cầu bà P và chị L trả tổng số tiền tạm tính đến ngày 26/9/2024 là 1.008.332.000 đồng và tiền lãi từ sau ngày 26/9/2024:

[5.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, Quỹ tín dụng cung cấp Hợp đồng tín dụng số 2021.0865/HS ngày 30/12/2021 và Hợp đồng tín dụng số 021.0866/HS ngày 31/12/2021; phụ lục kèm theo hợp đồng. Quỹ tín dụng xác định, bà P và chị L vay 515.000.000 đồng theo hợp đồng số 2021.0865/HS và 182.000.000 đồng theo hợp đồng vay số 021.0866/HS; đồng thời đã nhận đủ tiền vay theo phục lục hợp đồng. Bà P thừa nhận có ký kết hợp đồng vay và đã nhận đủ tiền vay. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định, bà P và chị L có ký kết hợp đồng tín dụng với Quỹ tín dụng và đã nhận đủ tiền vay nêu trên.

[5.2] Theo nội dung Hợp đồng tín dụng số 2021.0865/HS ngày 30/12/2021 thể hiện Quỹ tín dụng cho bà P và chị L vay số tiền 515.000.000 đồng, mục đích vay sản xuất nông nghiệp, nuôi heo, vựa lúa nhà; thời hạn vay 12 tháng, từ ngày 30/12/2021 đến ngày 30/12/2022; lãi suất 13,38%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay. Thời hạn trả lãi và gốc vào cuối kỳ. Đồng thời, vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, giữa Quỹ tín dụng nhân dân L1 với bà Trương Thị P và bà Trần Thị L có ký kết Hợp đồng tín dụng số 2021.0866/HS, nội dung bà P và chị L vay số tiền 182.000.000 đồng, mục đích vay nuôi heo; thời hạn vay 12 tháng, từ ngày 31/12/2021 đến ngày 31/12/2022; lãi suất 13,38%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay. Thời hạn trả lãi và gốc vào cuối kỳ. Do bà P và chị L không thực hiện việc trả nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng nên Quỹ tín dụng khởi kiện yêu cầu bà P và chị L trả nợ tạm tính đến ngày 26/9/2024 là 1.008.332.000 đồng (trong đó, theo hợp đồng 2021.0865/HS thì số tiền gốc là 515.000.000 đồng, tiền lãi là 234.009.000 đồng; theo hợp đồng 2021.0866/HS thì số tiền gốc là 172.000.000 đồng, tiền lãi là 87.323.000 đồng) và tiền lãi từ sau ngày 26/9/2024 đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất hợp đồng là có căn

cứ, phù hợp với quy định tại Điều 280, Điều 351, Điều 463 và 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 và Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010.

[6] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa 1023, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu; loại đất trồng lúa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 286367 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho bà Trương Thị P ngày 15/11/2010, xét thấy:

[6.1] Hợp đồng thế chấp số 51/HĐTC ngày 15/9/2016 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 37/HĐTC ngày 29/12/2021 giữa Quỹ tín dụng với bà P và chị L được các bên ký kết và công chứng, đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V. Nội dung hợp đồng thế chấp là bà P và chị L dùng tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa số 1023, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu; loại đất trồng lúa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 286367 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho bà Trương Thị P ngày 15/11/2010 để đảm bảo khoản vay theo hợp đồng tín dụng tại Hợp đồng tín dụng số 2021.0866/HS ngày 31/12/2021.

[6.2] Theo Biên bản xem xét, thẩm định ngày 23/7/2024 và Bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất ngày 20/8/2024 của Trung tâm K thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thể hiện phần đất thế chấp có vị trí và số đo như sau:

* Phần đất thứ nhất:

- Hướng Đông giáp thửa 992, thửa 1050 có số đo 43,59m;

- Hướng Tây giáp thửa 1020 có số đo 30,63m; 12,41m;

- Hướng Nam giáp phần đất thứ hai có số đo 34,02m;

- Hướng Bắc giáp thửa 1002 có số đo 33,65m.

Diện tích 1.455,9m^2 thuộc thửa 1027 tờ số 4 (một phần thửa 1023, tờ số 3 cũ);

* Phần đất thứ hai:

- Hướng Đông giáp thửa 1085, thửa 1050 có số đo 84,53m;

- Hướng Tây giáp thửa 1072, thửa 1020 có số đo 52,44m; 32,94m;

- Hướng Nam giáp phần đất thứ ba có số đo 35,97m;

- Hướng Bắc giáp phần đất thứ nhất có số đo 34,02m.

Diện tích 3.003,4m^2 thuộc thửa 1063 tờ số 4 (một phần thửa 1023, tờ số 3 cũ);

* Phần đất thứ ba:

- Hướng Đông giáp thửa 1109, thửa 1085 có số đo 54,25m;

- Hướng Tây giáp thửa 1111, thửa 1072 có số đo 49,16m;

- Hướng Nam giáp kênh nước có số đo 36,53m;

- Hướng Bắc giáp phần đất thứ hai có số đo 35,97m.

Diện tích 1.882,1m^2 thuộc một phần thửa 1110 tờ số 4 (một phần thửa 1023, tờ số 3 cũ);

* Phần đất thứ tư:

- Hướng Đông giáp thửa 1141, thửa 1109 có số đo 56,99m; 3,14m;

- Hướng Tây giáp thửa 1139, thửa 1111 có số đo 57,33m; 7,70m;

- Hướng Nam giáp thửa 1169 có số đo 36,88m;

- Hướng Bắc giáp kênh nước có số đo 36,68m.

Diện tích 2.298,8m^2 thuộc một phần thửa 1110 (diện tích 203,5m^2) và thửa 1140 (diện tích 2.095,3m^2) tờ số 4 (một phần thửa 1023, tờ số 3 cũ).

Hiện trạng trên đất: Do ông Trần Văn M và bà Trương Thị N trồng lúa, loại Đài Thơm được 75 ngày tuổi.

[6.3] Xét thấy, Hợp đồng thế chấp đã được các bên ký kết, được công chứng phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 nên có hiệu lực pháp luật. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà P, chị L thế chấp cho Q tín dụng tổng diện tích là 16.369m^2 thuộc thửa 1023, tờ số 3 nhưng khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định thì nguyên đơn chỉ xác định được diện tích theo đo đạc thực tế là 8.640,2m^2 và yêu cầu xem xét, giải quyết theo diện tích đo đạc thực tế, đồng thời xin rút yêu cầu xử lý phát mãi ngoài diện tích đo đạc thực tế. Ông M và bà N xác định, ông bà sử dụng đất là do nhận chuyển nhượng của bà P vào năm 1992, chỉ làm giấy tay không có chứng thực. Bà P thống nhất phần đất mà ông M và bà N sử dụng là bà chuyển nhượng nhưng chưa thực hiện chuyển tên quyền sử dụng đất mà chỉ làm giấy tay, không chứng thực. Xét thấy, phần đất thế chấp diện tích 8640,2m^2 thuộc thửa 1027, thửa 1063, thửa 1110 và thửa 1140 tờ số 4 (một phần thửa 1023, tờ số 3 cũ) được Ủy ban nhân dân huyện V cấp quyền sử dụng đất cho bà P vào năm 2010. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P thể hiện bà P được nhận tặng cho từ bà Phan Thị B vào năm 2010. Như vậy, khi chuyển nhượng phần đất thế chấp, giữa bà P với vợ chồng ông M, bà N đã vi phạm về hình thức và nội dung giao dịch. Trong vụ án này, không ai yêu cầu xem xét đối với giao dịch chuyển nhượng đất năm 1992 giữa ông M, bà N với bà P. Tuy nhiên, để xử lý tài sản thế chấp thì cần xem xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Do giao dịch chuyển nhượng đất năm 1992 giữa ông M, bà N với bà P vi phạm về hình thức và nội dung nên vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Quỹ tín dụng, trường hợp bà P và chị L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Quỹ tín dụng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 8640,2m^2 thuộc thửa 1027, thửa 1063, thửa 1110 và thửa 1140 tờ số 4 (một phần thửa 1023, tờ số 3 cũ) để thu hồi nợ theo quy định pháp luật. Buộc ông M và bà N có nghĩa vụ thu hoạch lúa và giao trả lại diện tích đất mà mình đang sử dụng cho bà P để phát mãi thu hồi nợ cho Quỹ tín dụng. Đối với hậu quả của giao dịch chuyển nhượng đất năm 1992, không ai yêu cầu giải quyết hậu quả nên Hội đồng

xét xử không xem xét, giải quyết. Nếu các bên có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

[7] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu diện tích 318m^2 (đất ở nông thôn 100m^2, đất trồng cây lâu năm 218m^2) thuộc thửa 1992, tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 037904 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp vào ngày 18/11/2016, xét thấy:

[7.1] Hợp đồng thế chấp số 75/HĐTC ngày 24/11/2016 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 148/HĐTC (Bổ sung cho hợp đồng số 75/HĐTC ngày 24/11/2016) giữa Quỹ tín dụng với bà P và chị L được các bên ký kết và công chứng, đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V . Nội dung hợp đồng thế chấp là bà P và chị L dùng tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa số 992, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 037904 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp vào ngày 18/11/2016 cấp cho bà Trương Thị P ngày 18/11/2016 để đảm bảo khoản vay theo hợp đồng tín dụng tại Hợp đồng tín dụng số 2021.0866/HS ngày 31/12/2021.

[7.2] Theo Biên bản xem xét, thẩm định ngày 15/4/2024 thể hiện phần đất thế chấp có vị trí như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 991.

- Hướng Tây giáp thửa 69.

- Hướng Nam giáp lộ xi măng.

- Hướng Bắc giáp thửa 991.

Hiện trạng đất thế chấp không có gì thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất có căn nhà chính có kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, vách xây tường, nền gạch men, mái tôn thiếc; căn nhà phụ bên hông nhà chính, có kết cấu khung sườn thép, vách thiếc, mái thiếc, nền gạch men; nhà vệ sinh bên trong nhà phụ, có kết cấu vách xây tường, có hầm tự hoại; nền xi măng trước nhà; 01 bàn Ông T1 xây gạch và một số cây trồng.

[7.3] Xét thấy, Hợp đồng thế chấp đã được các bên ký kết, được công chứng phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 nên có hiệu lực pháp luật. Bà P xác định, tài sản trên đất là của bà và bà B. Bà P đồng ý xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp không thanh toán nợ cho Quỹ tín dụng. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà B xác định, căn nhà chính trên đất thế chấp là của bà B và hiện nay bà B sống cùng với bà P nên không đồng ý xử lý tài sản thế chấp. Xét thấy, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà P thì bà P nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị B1 vào năm 2016. Việc bà B xây nhà trên đất của bà P nhưng bà B không cung cấp được tài liệu, chứng cứ thể hiện bà P cho bà B xây nhà trong khi quyền sử dụng đất của bà P đã thế chấp tại Quỹ tín dụng từ năm 2016. Tại Mục 8.1 Điều 8 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng

đất thể hiện: Tại thời điểm giao kết hợp đồng, thửa đất, tài sản gắn liền với đất và các tài sản khác không có tranh chấp. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Quỹ tín dụng, trường hợp bà P và chị L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ Quỹ tín dụng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ theo quy định pháp luật. Buộc bà B, chị L, ông H1 giao trả lại diện tích đất thế chấp mà mình đang sử dụng cho bà P để phát mãi thu hồi nợ cho Quỹ tín dụng.

[8] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản là 7.653.216 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín d được chấp nhận nên bà P và chị L phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quỹ tín dụng đã nộp xong và chi hết. Bà P và chị L có trách nhiệm hoàn trả cho Quỹ tín dụng số tiền 7.653.216 đồng.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng được chấp nhận nên bà P và chị L phải chịu 42.249.960 đồng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 24 và 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.

Quỹ tín dụng không phải chịu án phí. H2 lại Quỹ tín dụng số tiền tạm ứng đã nộp 19.761.000 đồng.

[10] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 96; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 228; khoản 1 Điều 273; Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 280, Điều 351, Điều 463 và 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91 và Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ 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. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân L1 về việc yêu cầu bà Trương Thị P và chị Trần Thị L thanh toán số tiền nợ gốc 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 2021.0866/HS ngày 31/12/2021 và nợ lãi 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 2021.0865/HS ngày 30/12/2021 và yêu cầu phát mãi phần đất diện tích 7.728,8m^2

thuộc một phần thửa 1023, tờ bản đồ số 3 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho bà Trương Thị P ngày 15/11/2010.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân L1 đối với bà Trương Thị P và chị Trần Thị L về việc thanh toán tiền vay còn nợ.

3. Buộc bà Trương Thị P và chị Trần Thị L cùng có nghĩa vụ thanh toán cho Quỹ tín dụng nhân dân L1 tổng số tiền 1.008.332.000 đồng (một tỷ không trăm lẻ tám triệu ba trăm ba mươi hai nghìn đồng), trong đó,

- Khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 2021.0865/HS ngày 30/12/2021 là 749.009.000 đồng (bảy trăm bốn mươi chín triệu không trăm lẻ chín nghìn đồng) (gồm nợ gốc: 515.000.000 đồng (năm trăm mười lăm triệu đồng), nợ lãi 234.009.000 đồng (hai trăm ba mươi bốn triệu không trăm lẻ chín nghìn đồng)).

- Khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 2021.0866/HS ngày 31/12/2021 là 259.323.000 đồng (hai trăm năm mươi chín triệu ba trăm hai mươi ba nghìn đồng) (gồm nợ gốc: 172.000.000 đồng (một trăm bảy mươi hai triệu đồng), nợ lãi 87.323.000 đồng (tám mươi bảy triệu ba trăm hai mươi ba nghìn đồng)).

4. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 26/9/2024), bà Trương Thị P và chị Trần Thị L còn phải tiếp tục thanh toán khoản tiền lãi phát sinh cho Quỹ tín dụng nhân dân L1 theo mức lãi suất được quy định theo 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 Quỹ tín dụng nhân dân L1 thì lãi suất mà bà Trương Thị P và chị Trần Thị L phải tiếp tục thanh toán cho Quỹ tín dụng nhân dân L1 theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Quỹ tín dụng nhân dân L.

5. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 8.640,2m^2 thuộc thửa 1027, thửa 1063, thửa 1110, thửa 1140 tờ số 4 (một phần thửa 1023, tờ số 3 cũ), đất tọa lạc tại ấp Ấ, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu giữa bà Trương Thị P với ông Trần Văn M và bà Trương Thị N là vô hiệu.

6. Trường hợp bà Trương Thị P và chị Trần Thị L không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho Quỹ tín dụng nhân dân L1 theo Hợp đồng tín dụng số 2021.0865/HS ngày 30/12/2021 thì Quỹ tín dụng nhân dân Long Thạnh có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất diện tích 8.640,2m^2 thuộc thửa 1027, thửa 1063, thửa 1110, thửa 1140 tờ số 4 (một phần thửa 1023, tờ số 3 cũ), đất tọa lạc tại ấp Ấ, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Đất có vị trí và số đo như sau:

* Phần đất thứ nhất:

- Hướng Đông giáp thửa 992, thửa 1050 có số đo 43,59m;

- Hướng Tây giáp thửa 1020 có số đo 30,63m; 12,41m;

- Hướng Nam giáp phần đất thứ hai có số đo 34,02m;

- Hướng Bắc giáp thửa 1002 có số đo 33,65m.

Diện tích 1.455,9m^2 thuộc thửa 1027 tờ số 4 (một phần thửa 1023, tờ số 3 cũ);

* Phần đất thứ hai:

- Hướng Đông giáp thửa 1085, thửa 1050 có số đo 84,53m;

- Hướng Tây giáp thửa 1072, thửa 1020 có số đo 52,44m; 32,94m;

- Hướng Nam giáp phần đất thứ ba có số đo 35,97m;

- Hướng Bắc giáp phần đất thứ nhất có số đo 34,02m.

Diện tích 3.003,4m^2 thuộc thửa 1063 tờ số 4 (một phần thửa 1023, tờ số 3 cũ);

* Phần đất thứ ba:

- Hướng Đông giáp thửa 1109, thửa 1085 có số đo 54,25m;

- Hướng Tây giáp thửa 1111, thửa 1072 có số đo 49,16m;

- Hướng Nam giáp kênh nước có số đo 36,53m;

- Hướng Bắc giáp phần đất thứ hai có số đo 35,97m.

Diện tích 1.882,1m^2 thuộc một phần thửa 1110 tờ số 4 (một phần thửa 1023, tờ số 3 cũ);

* Phần đất thứ tư:

- Hướng Đông giáp thửa 1141, thửa 1109 có số đo 56,99m; 3,14m;

- Hướng Tây giáp thửa 1139, thửa 1111 có số đo 57,33m; 7,70m;

- Hướng Nam giáp thửa 1169 có số đo 36,88m;

- Hướng Bắc giáp kênh nước có số đo 36,68m.

Diện tích 2.298,8m^2 thuộc một phần thửa 1110 (diện tích 203,5m^2) và thửa 1140 (diện tích 2.095,3m^2) tờ số 4 (một phần thửa 1023, tờ số 3 cũ).

(Bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất ngày 20/8/2024 của Trung tâm K thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B là một phần của bản án này).

Buộc ông Trần Văn M và bà Trương Thị N phải có nghĩa vụ thu hoạch lúa và giao quyền sử dụng đất đang trực tiếp quản lý sử dụng cho bà Trương Thị P.

7. Trường hợp bà Trương Thị P và chị Trần Thị L không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho Quỹ tín dụng nhân dân L1 theo Hợp đồng tín dụng số 2021.0866/HS ngày 31/12/2021 thì Quỹ tín dụng nhân dân Long Thạnh có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa số 992, tờ bản đồ số 7, diện tích 318m^2 (đất ở nông thôn 100m^2, đất trồng cây lâu năm 218m^2) tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 037904 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Trương Thị P ngày 18/11/2016.

Buộc bà Phan Thị B, chị Trần Thị L, ông Nguyễn Minh H1 phải có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đang trực tiếp quản lý sử dụng cho bà Trương Thị P.

8. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản là 7.653.216 đồng. Buộc bà Trương Thị P và chị Trần Thị L có trách nhiệm hoàn trả cho Q tín dụng nhân dân Long Thạnh số tiền 7.653.216 đồng (sáu trăm bảy mươi nghìn đồng (bảy triệu sáu trăm năm mươi ba nghìn hai trăm mười sáu đồng).

9. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Trương Thị P và chị Trần Thị L phải nộp số tiền 42.249.960 đồng (bốn mươi hai triệu hai trăm bốn mươi chín nghìn chín trăm sáu mươi đồng).

Quỹ tín dụng nhân dân Long T2 đã nộp số tiền 19.761.000 đồng (mười chín triệu bảy trăm sáu mươi mốt nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003814 ngày 13 tháng 12 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi được hoàn lại tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi.

10. 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

11. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND huyện Vĩnh Lợi;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Lợi;
- Đương sự;
- Lưu: HSVA; HCTP.

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

Nguyễn Duy Khanh