

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 146/2019/DS-ST
Ngày 27 – 9 – 2019
V/v tranh chấp
Hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Thu.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Võ Thanh Liêm

Ông Nguyễn Văn Chiến

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Hoàng Xuân Thùy Dương – Là Thư ký Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Trương Hoàng Lo – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26, 27 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 295/2018/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2018, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 605/2019/QĐXXST-DS – ST ngày 12 tháng 8 năm 2019, giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Đ. Địa chỉ: Tháp BIDV, số 35, phố Hàng Vôi, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T – Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh C, theo Quyết định ủy quyền số 833/QĐ-BIDV.ĐM ngày 24/8/2018 (có mặt).

Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Phương H, sinh năm 1973 (vắng mặt).

2. Ông Dương Công T, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 15, đường K, khóm B, phường B, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Hùng E, sinh năm 1974. Địa chỉ: xã Q, huyện Đ, tỉnh Cà Mau địa chỉ liên hệ: Số 11, đường Nguyễn Ngọc S, phường S, thành phố C, tỉnh Cà Mau theo giấy ủy quyền ngày 05/11/2018 (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Trương Quốc H - Là Luật sư của Văn phòng luật sư I thuộc đoàn luật sư thành phố Hà Nội (vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Kim X, sinh năm 1936. (vắng mặt).
2. Bà Dương Tuyết H, sinh năm 1954. (vắng mặt).
3. Bà Dương Tuyết T, sinh năm 1972. (vắng mặt).
4. Ông Trần Văn T, sinh năm 1954. (vắng mặt).

Cùng Địa chỉ: Số 15, đường K, khóm B, phường B, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

5. Ông Dương Thành C, sinh năm 1961. (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

6. Ông Huỳnh Văn Đ, sinh năm 1984. (vắng mặt).
7. Bà Nguyễn Kim K, sinh năm 1984. (vắng mặt).
8. Bà Trần Thị D, sinh năm 1984. (vắng mặt).
9. Anh Trần Văn L, sinh năm 1980. (vắng mặt).
10. Bà Huỳnh Thiên T, sinh năm 1980. (vắng mặt).
11. Ông Đặng Vũ C (vắng mặt).
12. Chị Phạm Diệp T, sinh năm 1993 (vắng mặt).
13. Chị Lê Hồng C, sinh năm 1995 (vắng mặt).
14. Chị Dương Bích D, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 15, đường K, khóm B, phường B, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24/8/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như ý kiến bổ sung tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng thương mại cổ phần Đ (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) trình bày: Ngân hàng với ông Dương Công T, bà Nguyễn Thị Phương H đã ký kết các hợp đồng tín dụng cho ông Thành, bà Hồng vay vốn, lãi suất 9,7%/năm; lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn; mức lãi thỏa thuận ổn định trong 12 tháng đầu kể từ ngày vay, hết thời gian này, lãi thay đổi từng thời kỳ, đến ngày khởi kiện mức lãi 11,4%/năm, ba hợp đồng cụ thể:

1/ Ngày 07/4/2017, hợp đồng tín dụng số: 78/2017/9591633/HĐTD, hạn mức tín dụng 3.000.000.000đ (*Ba tỷ đồng*). Thời hạn vay là 180 tháng. Mục đích vay nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày đến hạn 07/4/2032. Ngày vi phạm hợp đồng 06/6/2018. Thế chấp tài sản bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp số 65/2017/9591633/HĐBĐ ngày 05/4/2017 tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:

Thửa số 43 tờ bản đồ số 15, diện tích 93,45m² đất ở đô thị tọa lạc tại đường K, phường B, thành phố C, tỉnh Cà Mau, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 624040 được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 17/01/2013;

Thửa số 50 tờ bản đồ số 22, diện tích 352,95m² gồm 200m² đất ở đô thị, 152,95m² đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại đường K, phường S, thành phố C, tỉnh Cà Mau, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BG 269296, được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 21/10/2011

Thửa 432, tờ bản đồ 15 diện tích 1.540,4m², gồm 397,95m² đất ở, 1.142,45m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại đường K, phường B, thành phố C,

tỉnh Cà Mau và nhà ở diện tích xây dựng 267,39m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD889047 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 16/9/2016;

Khoản vay này, tính đến ngày 24/9/2019: Tổng nợ 3.258.226.715đ, trong đó nợ gốc 2.783.290.000đ, nợ lãi 474.936.715đ.

2/ Hợp đồng số 89/2017/9591633/HĐTD, ngày 20/4/2017, hạn mức vay 2.000.000.000đ (hai tỷ), giải ngân hết hạn mức, thời hạn vay 180 tháng, ngày đến hạn là 21/4/2032. Ngày vi phạm hợp đồng 26/6/2018. Mục đích vay nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Có thế chấp tài sản bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp số: 73/2017/9591633/HĐBĐ ngày 20/4/2017 tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 1625, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.741,4m², gồm 1.000m² đất ở và 741,4m² đất trồng lúa nước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành CD902387, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 29/12/2016 và cấp thay đổi ngày 19/4/2017, tọa lạc ấp X, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau. Khoản vay này tính đến ngày 24/9/2019, tổng nợ: 2.160.262.589đ, trong đó nợ gốc 1.855.544.000đ, nợ lãi 304.718.589đ.

3/ Ngày 28/4/2019 ký kết hợp đồng số 99/2017/9591633/HĐTD, hạn mức vay 2.000.000.000đ (hai tỷ), giải ngân hết hạn mức, thời hạn vay 180 tháng, ngày đến hạn là 21/4/2032. Ngày vi phạm hợp đồng 15/6/2018. Mục đích vay nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Có thế chấp tài sản bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp số: 80/2017/9591633/HĐBĐ ngày 28/4/2017, tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với của các thửa đất cùng thuộc tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp 2, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau, cụ thể:

Thửa đất số 1008 diện tích 1.241m² gồm 411,8m² đất ở và 829,2m² đất trồng lúa nước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành CD902275 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 07/12/2016 cấp thay đổi ngày 28/4/2017;

Thửa 1007, diện tích 1.35,7m² gồm 414,6m² đất ở và 721,1m² đất trồng lúa nước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành số CD902276, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 07/12/2016 cấp thay đổi ngày 28/4/2017

Thửa 1006, diện tích 633,2m² gồm 252m² đất ở và 381,2m² đất trồng lúa nước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành số CD902277, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 07/12/2016 cấp thay đổi ngày 28/4/2017.

Khoản vay này, tính đến ngày 24/9/2019, dư nợ là 2.167.373.010đ, trong đó nợ gốc 1.855.544.000đ, nợ lãi 311.829.010đ.

Ông T bà H không thực hiện đúng thỏa thuận tại hợp đồng về thời hạn thanh toán, mặc dù đã được ngân hàng nhắc nhở nhiều lần. Tính đến ngày 24/9/2019 ông T, bà H còn nợ ngân hàng tổng cộng theo 03 hợp đồng vay là 7.585.862.314đ, trong đó nợ gốc 6.494.378.000đ, nợ lãi 1.091.484.314đ (lãi cộng dồn 1.003.581.121đ, lãi trả chậm cộng dồn 22.866.153đ, phí chậm trả lãi 65.037.040đ). Ngân hàng yêu cầu ông T, bà H thanh toán tổng số tiền nợ tính

đến hết ngày 24/9/2019 tổng cộng 7.585.862.314đ và khoản lãi phát sinh kể từ ngày 25/9/2019 đến khi thanh toán dứt nợ.

Trường hợp ông T, bà H không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ thì yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp nói trên để thu hồi nợ cho ngân hàng. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn thay đổi yêu cầu đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 432 tờ bản đồ 15, khi yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, được trừ phần diện tích 99,1m² trong thửa đất này không yêu cầu phát mãi, vì đây là phần đất có khu nhà mồ của gia đình ông T.

* Tại bản tự khai, biên bản hòa giải ông Dương Công T và bà Nguyễn Thị Phương H trình bày: Ông, bà thừa nhận các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp cũng như các tài sản thế chấp mà ngân hàng đã trình bày. Thừa nhận ông bà đã vi phạm hợp đồng tín dụng vì lý do ông, bà kinh doanh gặp khó khăn, khoản nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 16/9/2018 bằng 6.759.352.778đ là đúng, thống nhất trách nhiệm thanh toán và có yêu cầu tạo điều kiện đến tháng 12/2018 sẽ thanh toán dứt điểm số nợ cho Ngân hàng.

* Tại biên bản ngày 22/01/2019 bà Dương Tuyết T, bà Dương Tuyết H và ông Dương Thành C trình bày: Các ông bà thống nhất trình bày, quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 432, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.540,4m² tọa lạc tại đường K, phường B, thành phố C là của cha mẹ các ông bà, là di sản do cha của ông, bà để lại nhưng ông T, bà H đăng ký quyền sử dụng các ông bà không biết. Các ông bà có phần được cha mẹ cho đang ở trên đất nên không đồng ý giao tài sản để ngân hàng phát mãi vì tài sản này là do cha mẹ của các ông, bà để lại cho các con trong đó có các ông, bà. Hết thời hạn ấn định nhưng bà Dương Tuyết T, bà Dương Tuyết H và ông Dương Thành C không làm thủ tục để yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung đã trình bày. Ngoài ra, bà Dương Tuyết H xác định vào năm 2008 bà và chồng bà là ông Trần Văn T đã cất nhà ở trên phần đất hiện ông T, bà H đã thế chấp cho ngân hàng.

* Tại biên bản ngày 18/01/2019, ông Huỳnh Văn Đ trình bày: Vào ngày 16/11/2016 ông và vợ ông là bà Nguyễn Kim K có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T, bà H, diện tích 40m² (ngang 4m, dài 10m) thuộc thửa đất số 432, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại đường K, phường B, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Thỏa thuận nhận chuyển nhượng chỉ làm giấy tay có sự chứng kiến của trưởng khóm B, phường B, thành phố C, chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Giá thỏa thuận khi nhận chuyển nhượng là 200.000.000đ. Trường hợp phải phát phát mãi thửa đất này để trả nợ cho Ngân hàng, ông và bà K yêu cầu ông T, bà H trả lại cho ông giá trị quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng và công trình kiến trúc ông bà đã xây dựng bằng 230.000.000đ. Tuy nhiên, ông Đ, bà K không có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết đối với thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà với ông T, bà Phương H.

* Tại biên bản ngày 18/01/2019, bà Trần Thị D trình bày: Vào năm 2010 chồng bà là ông Nguyễn Ngọc V nhận chuyển nhượng từ ông T và bà H phần quyền sử dụng đất, diện tích 40m² (ngang 4m, dài 10m) thuộc thửa đất số 432, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.540,4m² tọa lạc tại đường K, phường B, thành phố C. Thỏa thuận chuyển nhượng chỉ làm giấy tay, chưa làm thủ tục để tách thửa.

Giá thỏa thuận khi nhận chuyển nhượng là 180.000.000đ. Năm 2015 bà và ông V ly hôn, bà và ông V tự thỏa thuận về tài sản, bà được nhận toàn bộ phần quyền sử dụng đất và nhà trên đất, nay bà là người trực tiếp quản lý và ở trên phần đất này, đã xây dựng nhà kiên cố. Trường hợp phát mãi tài sản theo yêu cầu của Ngân hàng, bà yêu cầu ông T, bà H trả lại cho bà giá trị quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng và công trình kiến trúc bà đã xây dựng bằng 400.000.000đ. Tuy nhiên, bà D không có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết đối với thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà với ông T, bà H.

* Tại biên bản ngày 18/01/2019, ông Trần Văn L trình bày: Vào năm 2009 giữa ông và ông Thành, bà Phương Hồng có thỏa thuận chuyển nhượng đất, cụ thể ông có nhận chuyển nhượng một phần đất có diện tích 50m² (ngang 05m, dài 10m); đến năm 2010 ông nhận chuyển nhượng thêm một phần đất liền kề có diện tích 40m² (ngang 04m, dài 10m) thuộc thửa đất số 432, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.540,4m² tọa lạc tại đường K, phường B, thành phố C. Thỏa thuận chuyển nhượng chỉ làm giấy tay chưa làm thủ tục để tách thửa. Giá thỏa thuận khi nhận chuyển nhượng của 02 phần đất là 190.000.000đ và đã ở ổn định trên phần đất từ đó đến nay. Nay ông xác định việc nhận chuyển nhượng là hợp pháp nên ông không đồng ý việc Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp có liên quan đến phần đất ông nhận chuyển nhượng. Trường hợp tài sản ông đã nhận chuyển nhượng phát mãi theo yêu cầu của Ngân hàng, ông yêu cầu ông T, bà H, trả lại cho ông giá trị quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng và công trình kiến trúc bà đã xây dựng bằng 700.000.000đ. Tuy nhiên, ông L, bà T không có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết đối với thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông, bà với ông T, bà Phương H.

* Tại các văn bản đề là bản tự khai do bà Dương Kim M, Dương Kim L ký tên thể hiện nội dung: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 432, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.540,4m² tọa lạc tại đường K, phường B, thành phố C là của cha mẹ bà, là di sản của cha bà để lại nhưng ông T, bà H đăng ký quyền sử dụng bà và các anh chị em không biết. Các bà có phần được cha mẹ cho đang ở trên đất nên không đồng ý giao tài sản để ngân hàng phát mãi vì tài sản này là của cha mẹ bà để lại cho các con gồm bà và các anh chị em của bà. Tòa án đã triệu tập bà L, bà M để làm việc và xác định yêu cầu nhưng các bà không có mặt tại tòa án vào thời gian được triệu tập.

Tại phiên tòa Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu: Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử, chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Ngân hàng thương mại cổ phần Đ (sau đây gọi tắt là ngân hàng) khởi kiện ông Dương Công T và bà Nguyễn Thị Phương H đối với 03 hợp đồng tín dụng số 78/2017/9591633/HĐTD ngày 07 tháng 4 năm 2017, số 89/2017/9591633/HĐTD ngày 20 tháng 4 năm 2017, số 99/2017/9591633/HĐTD ngày 28 tháng 4 năm 2019, mục đích sử dụng vay vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên tranh chấp giữa các đương sự được

xác định là tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo Điều 463 của Bộ luật dân sự, nên đây là tranh chấp thuộc thẩm quyền của tòa án theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Đối với bà Nguyễn Thị Phương H và ông Dương Công T do ông Nguyễn Hùng E đại diện theo ủy quyền của bị đơn, Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn là luật sư Trương Quốc H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ bà Trần Kim X, bà Dương Tuyết H, bà Dương Tuyết T, ông Trần Văn T, ông Dương Thành C, ông Huỳnh Văn Đ, bà Nguyễn Kim K, bà Trần Thị D, ông Trần Văn L, bà Huỳnh Thiên T đã được Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên họp hòa giải và phiên tòa xét xử nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do. Đối với ông Đặng Vũ C, bà Phạm Diệp T, bà Lê Hồng C và bà Dương Bích D là những người thuê phòng trọ của ông T, bà H, ở trên đất tranh chấp, trả tiền thuê hàng tháng, không có yêu cầu gì trong vụ án này và có đơn yêu cầu không tham gia tố tụng trong vụ án. Nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với bà Dương Kim M (Dương Kim T) và bà Dương Kim L, là người có tên trong bản tự khai do ông Dương Công T gửi đến Tòa án qua đường bưu điện, Tòa án đã triệu tập bà M, bà L để xác định yêu cầu liên quan đến nội dung thể hiện tại bản tự khai nhưng bà M bà L vắng mặt không có lý do. Đến nay, bà M, bà L không có yêu cầu gì đối với vụ án này, cũng không ai yêu cầu yêu cầu liên quan đến chia thừa kế đối với tài sản là quyền sử dụng đất mà ngân hàng đang yêu cầu, những người này không ở trên phần đất này, nên Tòa án không đưa bà M bà L vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Đối với những người đang thuê phòng trọ trên thửa đất 432 tờ bản đồ số 15, do ông T bà H khai tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 17/10/2019, qua làm việc những người này không còn ở trên đất nên không đưa họ vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Đối với ông Nguyễn Ngọc V là người thỏa thuận nhận chuyển nhượng phần đất với ông T, bà H, mà hiện nay đã cất nhà do bà D đang ở và quản lý. Ông V và bà D ly hôn theo quyết định số 159/2015/QĐST-HNGĐ ngày 08/7/2015. Tại Quyết định này ông V và bà D tự thỏa thuận về tài sản chung. Hiện bà D không xác định được địa chỉ của ông V, ông V cũng không sinh sống trên phần đất này, nên không đưa ông V vào tham gia tố tụng. Trường hợp ông V, bà D có tranh chấp về tài sản chung sẽ giải quyết thành vụ án khác, khi có yêu cầu.

[3] Đối với 03 hợp đồng tín dụng số 78/2017/9591633 ngày 07/4/2017, số 89/2017/9591633 ngày 20/4/2017, số 99/2017/9591633 ngày 28/4/2019, mặc dù chưa hết thời hạn thực hiện hợp đồng, nhưng bên vay đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán bắt đầu từ ngày 06/6/2018, là đã vi phạm nghĩa vụ hợp đồng theo quy định của Điều 282 Bộ luật dân sự, nên ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T, bà H phải thanh toán toàn bộ khoản nợ vốn và lãi phát sinh từ các hợp đồng vay tại Ngân hàng là có căn cứ. Ông T bà H thừa nhận nội dung hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp, thống nhất có trách nhiệm thanh toán nợ cho ngân hàng. Ngân hàng yêu cầu cụ thể từng khoản nợ: Hợp đồng số 78 đã trả được tiền gốc 216.710.000đ, còn lại gốc phải thanh toán là 2.783.290.000đ lãi từ ngày

06/6/2018 đến 24/9/2019 là 474.936.715đ; Hợp đồng số 89 đã trả được tiền gốc 144.456.000đ, lãi 208.683.270đ còn lại gốc phải thanh toán là 1.855.544.000đ lãi từ ngày 26/6/2018 đến 24/9/2019 là 304.718.589đ; Hợp đồng số 98 đã trả được tiền gốc 144.456.000đ, lãi 196.501.599đ còn lại gốc phải thanh toán là 1.855.544.000đ lãi từ ngày 15/6/2018 đến 24/9/2019 là 311.829.010đ, số tiền Ngân hàng yêu cầu phù hợp với mức lãi và thỏa thuận tại hợp đồng. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ngân hàng buộc ông T, bà H trả số tiền 7.585.862.314đ, trong đó nợ gốc 6.494.378.000đ, nợ lãi 1.091.484.314đ. Ông T, bà H phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi quá hạn thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng trên số tiền vốn gốc từ ngày 25/9/2019 cho đến khi thanh toán xong.

[4] Về yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp ông T bà H không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ. Các Hợp đồng thế chấp đã được ký kết đúng thẩm quyền, hình thức và nội dung thực hiện đúng quy định tại các Điều 292, 293, 295, 296 và đã được chứng nhận đăng ký thế chấp ngày 07/4/2017, đúng quy định tại các Điều 298 nên hợp đồng thế chấp có giá trị thực hiện.

Đối với, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất các thửa đất: Thuộc tờ bản đồ số 02 cùng tọa lạc ấp 2, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau, thửa 1008, diện tích 1.241m², gồm 4,11m² và đất trồng lúa còn lại 829,2m²; Thửa 1007; Thửa 1006, theo hợp đồng thế chấp số 73/2017/9591633/HĐBĐ ngày 20/4/2017 và số 80/2017/9591633/HĐBĐ ngày 28/4/2017 và các Thửa 1625, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.741,4m², tọa lạc ấp X, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau, Thửa số 50 tờ bản đồ số 22, diện tích 352,95m², 200m² đất ở đô thị, 152,95m² đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại đường K, phường S, thành phố C, tỉnh Cà Mau theo hợp đồng thế chấp số 65/2017/9591633/HĐBĐ ngày 05/4/2017. Đây là tài sản của ông T bà H, hiện nay không ai tranh chấp và yêu cầu gì đối với các thửa đất này, tại biên bản hòa giải ông T bà H thừa nhận có thế chấp và đồng ý giao tài sản cho phát mãi trong trường hợp ông bà không thanh toán hoặc không thanh toán đủ số nợ. Vì vậy, yêu cầu của ngân hàng về việc phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng các thửa đất nói trên là phù hợp với thỏa thuận của các đương sự, đúng quy định pháp luật, nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ngân hàng về việc phát mãi tài sản thế chấp là các thửa đất này.

Đối với thửa đất số 432, tờ bản đồ 15 diện tích 1.540,4m², gồm 397,95m² đất ở, 1.142,45m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại đường K, phường B, thành phố C, tỉnh Cà Mau và nhà ở diện tích xây dựng 267,39m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD889047 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 16/9/2016; thửa số 43 tờ bản đồ số 15, diện tích 93,45m² đất ở đô thị tọa lạc tại đường K, phường B, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Hiện nay có cụ bà Trần Kim X, bà Dương Tuyết T ở cùng nhà với vợ chồng ông Thành bà Phương H trên hai thửa đất này. Qua thẩm định và đo đạc thực tế thửa đất 432 tờ bản đồ 15, có bà Dương Tuyết H cùng chồng là ông Trần Văn T, đã xây dựng nhà và ở trên phần diện tích đất 89,8m², ông Trần Văn L cùng vợ là bà Huỳnh Thiên T đã xây dựng nhà và ở trên phần diện tích đất 89,8m², ông Huỳnh Văn Đ cùng vợ là bà

Nguyễn Kim K đã xây dựng nhà và ở trên phần diện tích đất 39,9m² và bà Trần Thị D đã xây dựng nhà và ở trên phần diện tích đất 39,9m². Bà Dương Tuyết H cùng chồng là ông Trần Văn T cho rằng được cha mẹ tặng cho, ông Trần Văn L cùng vợ là bà Huỳnh Thiên T, ông Huỳnh Văn Đ cùng vợ là bà Nguyễn Kim K và bà Trần Thị D cho rằng nhận chuyển nhượng từ ông T và bà Phương H. Mặc dù, việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông T bà H với ông L, ông Đăng và bà D có thể hiện bằng giấy tay, cũng như nội dung bà Dương Tuyết T và ông Trần Văn T cho rằng được tặng cho phần đất 89,9m² trong thửa đất này, không được thực hiện hợp đồng theo đúng quy định, nhưng thỏa thuận này đã thực hiện, các ông bà đã ở trên đất này trước thời điểm ông T và bà Phương H thế chấp cho Ngân hàng. Khi thế chấp ông T và bà Phương H không cung cấp đầy đủ thông tin cho Ngân hàng về các thỏa thuận này, tại phiên hòa giải ông T bà Phương H cũng không cung cấp thông tin này đến khi có tranh chấp, Tòa án tiến hành thẩm định tại chỗ mới phát hiện. Ngân hàng dù có tiến hành thẩm định tài sản trước khi nhận thế chấp thì không thể biết được các thỏa thuận chuyển nhượng này, nên Ngân hàng không có lỗi trong việc nhận thế chấp mà không xem xét đến thỏa thuận chuyển nhượng, tặng cho của ông Thành đối với những người đang ở trên đất. Đây là lỗi của ông T và bà Phương H. Tuy nhiên, những người ở trên đất gồm cụ bà X, bà Tuyết T, bà Tuyết H cùng chồng là ông T, ông L cùng vợ là bà T, ông Đ cùng vợ là bà K và bà D cho rằng bị ảnh hưởng quyền lợi khi phát mãi tài sản này. Đến nay, dù đã được Tòa án ấn định thời hạn nộp đơn yêu cầu để Tòa án xem xét, giải quyết tranh chấp liên quan đến các thỏa thuận nói trên của bà Tuyết T, bà Tuyết H cùng chồng là ông T, ông L cùng vợ là bà T, ông Đ cùng vợ là bà K và bà D với ông T bà Phương H cũng như các thiệt hại phát sinh từ các thỏa thuận này nếu có của bà Tuyết T, bà Tuyết H cùng chồng là ông T, ông L cùng vợ là bà T, ông Đ cùng vợ là bà K và bà D, trong vụ án này, nhưng hết thời hạn ấn định, các đương sự này không ai có đơn yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án này. Đối với bà Tuyết T, bà Tuyết H và ông Thành C cho rằng là được cha mẹ tặng cho một phần trong tổng diện tích này, cụ bà X cho rằng đây là di sản của chồng bà để lại, Tòa án triệu tập nhiều lần vẫn vắng mặt, hết thời hạn ấn định của Tòa án, cụ bà X và các ông bà không có đơn yêu cầu giải quyết đối với ông T, bà Phương H cũng như không có yêu cầu chia thừa kế đối với thửa đất này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết các vấn đề nói trên trong vụ án này. Cụ bà X, bà Tuyết T, bà Tuyết H cùng chồng là ông T, ông L cùng vợ là bà T, ông Đ cùng vợ là bà K và bà D có quyền khởi kiện thành vụ án khác nếu có tranh chấp.

Mặc dù các đương sự chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tặng cho đất và chưa thực hiện tách thửa đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai, nhưng bà Tuyết T cùng chồng là ông T, ông L cùng vợ là bà T, ông Đ cùng vợ là bà K và bà D đã xây cất nhà trên đất đây là tài sản hợp pháp của họ. Như vậy, trên đất thế chấp *có tài sản gắn* liền với đất thuộc sở hữu của ông T, bà Phương H là người đang có quyền sử dụng đất và có tài sản thuộc sở hữu của bà Tuyết T cùng chồng là ông T, ông L cùng vợ là bà T, ông Đ cùng vợ là bà K và bà D. Tính chất, tình tiết của vụ án này tương tự tính chất, tình tiết tại Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao

thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Án lệ đã giải quyết: “*Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật...*

... Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).” Như vậy, trong vụ án này cần áp dụng án lệ số 11/2017/AL để giải quyết, thì hợp đồng thế chấp số 65/2017/9591633/HĐBĐ ngày 05/4/2017 có hiệu lực pháp luật và có giá trị thực hiện theo các Điều 299, 301, 303, 323 của Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, Nguyên đơn tự nguyện trừ phần đất là khu nhà mô, diện tích 99.1m² nằm trong thửa 432, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn không trái pháp luật và đạo đức nên chấp nhận. Ông T bà Phương H không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật đối với quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 432, tờ bản đồ số 15, đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau Giấy chứng nhận số CĐ 889047, ngày 16/09/2016 đứng tên ông Dương Công T và bà Nguyễn Thị Phương H sau khi trừ phần đất là nhà mô diện tích 99,1m² và toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 43, tờ bản đồ số 15, diện tích 93,45m² được UBND thành phố Cà Mau cấp số BL 624040, ngày 17/01/2013 đứng tên ông Dương Công T và bà Nguyễn Thị Phương H, đất cùng tọa lạc tại đường K, phường B, thành phố C để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Bà Tuyết H cùng chồng là ông T, ông L cùng vợ là bà T, ông Đ cùng vợ là bà K và bà D có tài sản là kiến trúc căn nhà trên phần đất thế chấp thì được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng phần đất thửa 432, tờ bản đồ số 15 khi các ông bà có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nói trên.

[5] Về án phí: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa. Án phí án dân sự sơ thẩm có giá ngạch ông T và bà H phải chịu theo quy định. Ngân hàng không phải nộp án phí là đúng quy định tại.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Các điều 463, 466, 467, 292, 295, 296, 298, 299, 301, 302, 303, 323 điểm b, khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự;

Án lệ số: 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017.

Các Điều 26, 147, 207, 227, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ:

1. Buộc ông Dương Công T, bà Nguyễn Thị Phương H thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ tổng số tiền nợ tính đến ngày 24/9/2019 bằng 7.585.862.314đ (*Bảy tỷ năm trăm tám mươi lăm triệu tám trăm sáu mươi hai ngàn ba trăm mười bốn đồng*), trong đó nợ gốc 6.494.378.000đ (*Sáu tỷ bốn trăm chín mươi bốn triệu ba trăm bảy mươi tám ngàn đồng*), nợ lãi 1.091.484.314đ (*Một tỷ không trăm chín mươi một triệu bốn trăm tám mươi bốn ngàn ba trăm mười bốn đồng*). Ông Dương Công T, bà Nguyễn Thị Phương H phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi quá hạn thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng trên số tiền vốn gốc kể từ ngày 25/9/2019 cho đến khi thanh toán xong.

Ngân hàng thương mại cổ phần Đ phải trả cho ông Dương Công T, bà Nguyễn Thị Phương H bản gốc các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất: Số BG 269296, được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 21/10/2011; số phát hành CĐ902387, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 29/12/2016 và cấp thay đổi ngày 19/4/2017; CĐ902275 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 07/12/2016 cấp thay đổi ngày 28/4/2017; số phát hành CĐ902276, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 07/12/2016 cấp thay đổi ngày 28/4/2017; số phát hành số CĐ902277, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 07/12/2016 cấp thay đổi ngày 28/4/2017; BL 624040 được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 17/01/2013; số CĐ889047 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 16/9/2016 đứng tên Dương Công T và Nguyễn Thị Phương H khi ông Dương Công T, bà Nguyễn Thị Phương H thanh toán xong khoản nợ.

2. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ. Trong trường hợp ông Dương Công T, bà Nguyễn Thị Phương H không thanh toán hoặc thanh toán không đủ các khoản nợ nêu trên, thì:

- Buộc ông Dương Công T và bà Nguyễn Thị Phương H phải giao Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền để xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ với đất thuộc:

Thửa số 50 tờ bản đồ số 22, diện tích 352,95m² gồm 200m² đất ở đô thị, 152,95m² đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại đường K, phường S, thành phố C, tỉnh Cà Mau, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BG 269296, được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 21/10/2011;

Thửa đất số 1625, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.741,4m², gồm 1.000m² đất ở và 741,4m² đất trồng lúa nước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành CĐ902387, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 29/12/2016 và cấp thay đổi ngày 19/4/2017, tọa lạc ấp X, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau;

Thửa đất số 1008 tờ bản đồ số 12, diện tích 1.241m² gồm 411,8m² đất ở và 829,2m² đất trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp 2, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau, theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành CĐ902275 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 07/12/2016 cấp thay đổi ngày 28/4/2017;

Thửa 1007, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.35,7m² gồm 414,6m² đất ở và 721,1m² đất trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp 2, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành CĐ902276, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 07/12/2016 cấp thay đổi ngày 28/4/2017;

Thửa 1006, tờ bản đồ số 12, diện tích 633,2m² gồm 252m² đất ở và 381,2m² đất trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp 2, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành số CĐ902277, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 07/12/2016 cấp thay đổi ngày 28/4/2017.

- Buộc ông Dương Công T, bà Nguyễn Thị Phương H, cụ bà Trần Kim X, bà Dương Tuyết T phải giao quyền sử dụng Thửa số 43 tờ bản đồ số 15, diện tích 93,45m² đất ở đô thị tọa lạc tại đường K, phường B, thành phố C, tỉnh Cà Mau, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 624040 được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 17/01/2013 để xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ

- Buộc ông Dương Công T, bà Nguyễn Thị Phương H, bà Dương Tuyết H, ông Trần Văn T, ông Dương Thành C, ông Huỳnh Văn Đ, bà Nguyễn Kim K, bà Trần Thị D, ông Trần Văn L, bà Huỳnh Thiên T, ông Đặng Vũ C, bà Phạm Diệp T, bà Lê Hồng C và bà Dương Bích D phải giao Thửa 432, tờ bản đồ 15 diện tích 1.540,4m², gồm 397,95m² đất ở, 1.142,45m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại đường K, phường B, thành phố C, tỉnh Cà Mau và nhà ở diện tích xây dựng 267,39m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CĐ889047 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 16/9/2016, được trừ phần diện tích 99.1m² là khu nhà mồ, để xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ.

Bà Dương Tuyết H và ông Trần Văn T, ông Huỳnh Văn Đ và bà Nguyễn Kim K, bà Trần Thị D, ông Trần Văn L và bà Huỳnh Thiên T được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất thửa 432, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.540,4m² được trừ phần diện tích 99.1m² là khu nhà mồ, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp số CĐ 889047, ngày 16/09/2016 đứng tên ông Dương Công T và bà Nguyễn Thị Phương H khi các ông bà có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất này.

Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch bằng 115.585.000đ (*Một trăm mười lăm triệu năm trăm tám mươi lăm ngàn đồng*) ông Dương Công T và bà Nguyễn Thị Phương H phải nộp (*chưa nộp*).

- Ngân hàng thương mại cổ phần Đ không phải nộp án phí, được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí 57.345.000đ (*Năm mươi bảy triệu ba trăm bốn mươi lăm ngàn đồng*), đã nộp theo biên lai thu số 0001250 ngày 24/8/2018, của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**
(đã ký)

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND TP.Cà Mau;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Phan Thi Thu