TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CAO LÃNH** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 99/2019/DSST
Ngày: 29 – 11 - 2019
V/v tranh chấp về hợp đồng dân sự tín dụng, thế chấp và thuê tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO LÃNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Kim Oanh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Văn Dũng

Bà Nguyễn Kim Phụng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Kim Khuyên

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Linh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 29 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 910/2018/TLST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2018 về tranh chấp về hợp đồng dân sự tín dụng, thế chấp và thuê tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 315/2019/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển V.

Địa chỉ: Số 35, H, quận H, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Nguyễn Văn P. Địa chỉ chi nhánh: Số nhà 12A, đường 30/4, phường 1, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển tỉnh Đồng Tháp (Theo Quyết định số: 8695/QĐ-BIDV ngày 28/10/2016 của Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển V về việc ủy quyền tham gia tố tụng).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phưởng: Ông Bùi Giang M, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số 12A, đường 30/4, phường 1, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Quyết định ủy quyền số 1041/QĐ-

BIDV.ĐT ngày 06/9/2018) (có mặt).

Bị đơn: Ông Trần Thanh P, sinh năm 1957 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 37, khóm 4, phường 6, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Tiết Thị Ngọc N, sinh năm 1961(vắng mặt).

Anh Trần Thanh T, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Chị Trần Thị Thanh X, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Chị Nguyễn Thị Tuyết P, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 37, khóm 4, phường 6, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Trần Thị Bé C, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Bà Trần Mỹ A, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số nhà 444, Tổ 37, khóm 4, phường 6, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Anh Huỳnh Như N, sinh năm 1990 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 414, Tổ 36, khóm 4, phường 6, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển V (gọi tắt BIDV) có anh Bùi Giang M là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 19/4/2016, ông Trần Thanh P ký hợp đồng tín dụng số 01/2016/8481134/HĐTD với BIDV Chi nhánh Đồng Tháp vay số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn vay là 36 tháng, lãi suất vay trong hạn là 11%/năm, lãi suất thả nổi, bằng lãi suất BIDV Đồng Tháp cho vay tại thời điểm điều chỉnh (nhưng không vượt quá quy định của BIDV trong từng thời kỳ), định kỳ 03 tháng điều chỉnh lãi 01 lần và được xác định vào ngày 01/01, 01/4, 01/7, 01/10 hàng năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Mục đích vay: mua sắm tiêu dùng cá nhân.

Tài sản đảm bảo tiền vay: Hộ ông Trần Thanh P đã thế chấp cho BIDV Chi nhánh Đồng Tháp quyền sử dụng đất số AI 480960 cùng tài sản gắn liền với đất diện tích 3.800,1m^2, thửa số 1483, tờ bản đồ số 08, tại phường 6, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 21/11/2007 cấp cho hộ ông Trần Thanh P đứng tên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2016/8481134/HĐBĐ ngày 19/4/2016, đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố C (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C) trong cùng ngày 25/4/2016.

BIDV đã giao tiền cho ông P 3 lần vào các ngày 26/4/2016 số tiền 90.000.000 đồng, ngày 27/4/2016 số tiền 60.000.000 đồng, ngày 04/5/2016 số tiền 50.000.000 đồng, có lập bảng kê rút vốn.

Sau khi vay, ông P có trả lãi trong hạn một lần với số tiền 5.492.778 đồng (tính ngày 25/7/2016 đến 26/11/2019). Đối với số tiền vốn và tiền lãi còn lại, ông P chưa thanh toán cho BIDV cụ thể: Nợ gốc là 200.000.000 đồng, số tiền lãi trong hạn là 74.255.000 đồng, lãi quá hạn số tiền 21.960.741 đồng. Tổng cộng nợ gốc và lãi là 296.215.741 đồng.

BIDV Chi nhánh Đồng Tháp đã chuyển nợ vốn sang nợ quá hạn từ ngày 26/10/2016 và nhiều lần lập biên bản làm việc yêu cầu ông Trần Thanh P bàn bạc biện pháp trả nợ, nhưng ông P cam kết trả nợ nhiều lần nhưng không thực hiện.

Tại phiên tòa, BIDV yêu cầu ông Trần Thanh P có nghĩa vụ trả số tiền nợ gốc là 200.000.000 đồng, tiền lãi tạm tính đến ngày 29/11/2019 trong đó lãi trong hạn là 74.255.000 đồng, lãi quá hạn số tiền 21.960.741 đồng, tổng cộng nợ gốc và lãi là 296.215.741 đồng và yêu cầu tính lãi phát sinh kể từ ngày 30/11/2019 cho đến khi trả hết nợ. Đồng thời, yêu cầu giải quyết xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 01/2016/8481134/HĐBĐ ngày 19/4/2016 giữa BIDV Chi nhánh Đồng Tháp với hộ ông Trần Thanh P, bà Tiết Thị Ngọc N, anh Trần Thanh T, bà Trần Thị Thanh X, chị Nguyễn Thị Tuyết P để đảm bảo thu hồi nợ cho BIDV.

BIDV xin rút lại yêu cầu khởi kiện về trách nhiệm liên đới của bà Tiết Thị Ngọc N, Trần Thanh T, Trần Thị Thanh X, Nguyễn Thị Tuyết P với ông Trần Thanh P trả nợ vốn, nợ lãi nêu trên cho BIDV.

Bị đơn Trần Thanh P, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Tiết Thị Ngọc N, Trần Thanh T, Trần Thị Thanh X, Nguyễn Thị Tuyết P, Trần Ngọc Khánh V, Trần Ngọc Bảo V, Trần Nguyễn Tiết N, Trần Thị Ngọc N, Phạm Ngân K không có văn bản ghi ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Trần Thị Bé C, bà Trần Mỹ A trình bày: Bà C, bà Mỹ A là em ruột ông P, các anh chị em có chung hộ khẩu với cha mẹ khi cha mẹ còn sống. Khi cha mẹ mất thì ông P thay thế làm chủ hộ và bà C, bà Mỹ A chung hộ với ông P, đến khi có gia đình riêng thì tách hộ riêng. Đối với diện tích 3800,1m^2, thửa 1483 ông P thế chấp cho BIDV là của cha mẹ cho riêng ông P, bà C và bà Mỹ A không quản lý, sử dụng chung với ông P nên không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến diện tích đất của ông P. Việc sử dụng đất như thế nào là quyền của ông

P.

Anh Huỳnh Như N trình bày: Ngày 08/12/2018 anh N và ông P thỏa thuận mua bán xoài lá trên diện tích khoảng 3800m^2, không biết số thửa, tờ bản đồ số mấy, đất do hộ ông Trần Thanh P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá thuê 62.000.000 đồng, thời hạn 03 năm, kể từ ngày 01/5/2019 đến ngày 01/5/2022, tiền điện sử dụng cho 03 năm là 6.000.000 đồng, có làm hợp đồng bằng giấy tay. Anh N đã giao đủ số tiền 68.000.000 đồng cho ông P nhận và anh N đã nhận đất sử dụng từ ngày 01/5/2019 đến nay.

Anh N không biết hộ ông P thế chấp diện tích đất và tài sản gắn liền với đất cho BIDV Chi nhánh Đồng Tháp nên mới ký hợp đồng thuê vườn xoài, điện với ông P và đã vào canh tác, chăm sóc vườn xoài, phun thuốc, bón phân cho xoài ra trái từ ngày 01/5/2019 nhưng chưa có thu hoạch. Tại phiên tòa anh N yêu cầu tuyên hợp đồng thuê vườn (xoài lá), hợp đồng thuê điện sử dụng với ông P là vô hiệu, anh N tự nguyện trả lại vườn xoài, điện cho ông P, yêu cầu ông P trả lại số tiền 62.000.000 đồng tiền mua bán xoài lá và 6.000.000 đồng tiền sử dụng điện, không yêu cầu xác định lỗi giải quyết hậu quả bồi thường thiệt hại hợp đồng và tiền công đầu tư chăm sóc khai thác vườn xoài.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục và các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đề nghị xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp về hợp đồng tín dụng, thế chấp và thuê tài sản, đồng thời, đưa các cháu Khánh V, Bảo V, Tuyết N, Ngọc N, Ngân K không tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu trách nhiệm liên đới của bà N, anh T, chị X, chị P với ông P trả nợ vốn và lãi vay. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của BIDV. Buộc ông Trần Thanh P trả tiền vốn 200.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn số tiền 74.255.000 đồng, tiền lãi quá hạn số tiền 21.960.741 đồng. Công nhận hợp đồng thế chấp số 01/2016/8481134/HĐBĐ ngày 19/4/2016 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển V với ông Trần Thanh P, bà Tiết Thị Ngọc N, anh Trần Thanh T, chị Trần Thị Thanh X, chị Nguyễn Thị Tuyết P là hợp pháp. Trường hợp ông Trần Thanh P không thực hiện hoặc thực hiện không đúng

nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển V có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là diện tích 3800,1m^2, thửa 1483, tờ bản đồ số 08, tại tổ 37, khóm 4, phường 6, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 480960 ngày 21/11/2007 cho hộ ông Trần Thanh P đứng tên và tài sản gắn liền với đất để thi hành án. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Như N, tuyên Hợp đồng thuê vườn xoài ngày 08/12/2018 và Hợp đồng thuê điện ngày 06/5/2019 giữa ông Trần Thanh P với anh Huỳnh Như N là vô hiệu. Buộc ông P trả cho anh N số tiền 68.000.000 đồng. Anh N không được tiếp tục sử dụng vườn xoài, trả lại vườn xoài cho ông P. Anh N không yêu cầu giải quyết về bồi thường thiệt hại nên không xem xét giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển V và anh Huỳnh Như N xác định quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng dân sự tín dụng, thế chấp và thuê tài sản theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng, Điều 317, 472 Bộ luật dân sự. Bị đơn có địa chỉ tại phường 6, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa dân sự Tòa án nhân dân thành phố C theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Thời hiệu: Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự, thời hiệu khởi kiện 03 năm kể từ ngày quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm. Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 01/2016/8481134/HĐTD ngày 19/4/2016, thời hạn vay 36 tháng, đến ngày khởi kiện và thụ lý vụ án thì thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

[3] Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được tống đạt hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, không giao nộp cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của BIDV, anh N nên căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự và giải quyết vụ án theo những chứng cứ do BIDV, anh N cung cấp và Tòa án thu thập được có trong hồ sơ vụ án.

[4] Tại phiên tòa, BIDV xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về nghĩa vụ liên đới của bà N, anh T, chị X, chị P là hoàn toàn tự nguyện và có căn cứ nên căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Xét tư cách tham gia tố tụng của Trần Ngọc Khánh V, Trần Ngọc Bảo V, Trần Nguyễn Tuyết N, Trần Thị Ngọc N, Phạm Ngân K là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án: Căn cứ Công văn số 435/CATP-QLHC ngày 20/5/2019 của Công an thành phố C xác định: Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Thanh P ngày 07/9/2007 thì hộ ông Phước gồm: ông Trần Thanh P, bà Trần Thị Bé C, chị Trần Mỹ A, bà Tiết Thị Ngọc N, anh Trần Thanh T, chị Trần Thị Thanh X. Ngày 09/10/2008 nhập nhân khẩu diện khai sinh là Khánh V, Bảo V, Tuyết N nhập hộ khẩu năm 2008, ngày 22/02/2012 nhập Ngọc N và ngày 24/4/2013 nhập Ngân K vào chung hộ khẩu. Đến ngày 26/3/2013 ông P tách hộ riêng cùng tổ. Kết quả xác minh số 03/CAP của Công an phường 6, thành phố Cao Lãnh thể hiện bà Tiết Thị Ngọc N là chủ hộ, các thành viên trong hộ gồm anh T, chị X, chị P, Ngân K, Ngọc N, Tiết N, Bảo V và Khánh V. Đồng thời, căn cứ Biên bản xác minh và Biên bản khảo sát hiện trạng đất cùng ngày 03/5/2019, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh (BL143-145, 147-149) thì các cháu Ngân K, Ngọc N, Tiết N, Bảo V và Khánh V không sinh sống, sử dụng tài sản thế chấp và Tòa án đã tống đạt hợp lệ văn bản tố tụng nhưng người đại diện theo pháp luật của các cháu không có tranh chấp để bảo vệ quyền lợi cho các cháu. Vì vậy, cháu Ngân K, Ngọc N, Tiết N, Bảo V và Khánh V không còn tham gia tố tụng với tư các người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của BIDV về tiền vốn và lãi. Lời khai của BIDV trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: BIDV Chi nhánh Đồng Tháp và ông Trần Thanh P có thỏa thuận, ký kết Hợp đồng tín dụng số 01/2016/8481134/HĐTD ngày 19/4/2016, ông P vay số tiền 200.000.000 đồng theo Bảng kê rút vốn các ngày 26/4, 27/4 và 04/5/2016, thời hạn vay là 36 tháng, tính từ ngày 25/4/2016, lãi suất vay 11%/năm, lãi suất thả nổi, bằng lãi suất BIDV Đồng Tháp cho vay tại thời điểm điều chỉnh (nhưng không vượt quá quy định của BIDV trong từng thời kỳ), định kỳ 03 tháng điều chỉnh lãi 01 lần và được xác định vào ngày 01/01, 01/4, 01/7, 01/10 hàng năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Mục đích vay: mua sắm tiêu dùng cá nhân. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông P đã trả được tiền lãi trong hạn số tiền 5.492.778 đồng và hứa hẹn trả nợ nhiều lần theo Biên bản làm việc 08/3/2017 và 07/5/2018 nhưng không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ

cho BIDV.

[7] Hợp đồng tín dụng số 01/2016/8481134/HĐTD ngày 19/4/2016 được hai bên thỏa thuận ký kết có nội dung, hình thức không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hoàn toàn tự nguyện và phù hợp quy định của Bộ luật dân sự, các quy định về hoạt động của Ngân hàng thương mại, về mức lãi suất trong hạn và quá hạn, về chấm dứt cấp tín dụng, xử lý nợ được quy định tại Điều 91, 95, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng sửa đổi bổ sung năm 2017 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 nên có hiệu lực. Ông P vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi theo thỏa thuận tại Điều 6 của hợp đồng tín dụng và Điều 4 Điều khoản và điều kiện vay đính kèm hợp đồng tín dụng. Đồng thời, căn cứ mục đích vay vốn của ông P để mua sắm đồ tiêu dùng cá nhân theo Biên bản kiểm tra sử dụng vốn vay ngày 09/5/2018 của BIDV Chi nhánh Đồng Tháp. Ông P không có ý kiến phản bác về yêu cầu khởi kiện và tài liệu chứng cứ do BIDV cung cấp cho Tòa án. Đồng thời, căn cứ nội dung Hợp đồng tín dụng khi một khoản nợ gốc đến hạn mà ông P không trả nợ thì toàn bộ nợ gốc được chuyển thành nợ quá hạn nhưng cách tính lãi của BIDV theo Bảng kê tính lãi vay đến ngày 29/11/2019 là có lợi cho ông Phước. Vì vậy, căn cứ khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của BIDV, buộc ông P có nghĩa vụ trả vốn, lãi tạm tính đến ngày 29/11/2019 là 296.215.741 đồng, gồm nợ vốn số tiền 200.000.000 đồng, lãi trong hạn số tiền 74.255.000 đồng, lãi chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền 21.960.741 đồng.

[8] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của BIDV đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2016/8481134/HĐBĐ ngày 19/4/2016 để đảm bảo thu hồi nợ: Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vốn và lãi nêu trên của ông P thì ông P, bà N, anh T, chị X, chị P và BIDV Chi nhánh Đồng Tháp ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2016/8481134/HĐBĐ ngày 19/4/2016. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất diện tích 3.800,1m^2, thửa số 1483, tờ bản đồ số 08, tại tổ 37, khóm 4, phường 6, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 480960 ngày 21/11/2007 cho hộ ông Trần Thanh P đứng tên.

[9] Căn cứ hồ sơ kê khai đăng ký quyền sử dụng diện tích 3.800,1m^2, thửa 1483, tờ bản đồ số 08, tại tổ 37, khóm 4, phường 6, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp có nguồn gốc đất của ông Trần Thanh P1 cho ông Trần Thanh P vào năm 1983. Ông P đã sử dụng ổn định từ năm 1983 đến ngày 21/11/2007 Ủy ban nhân dân

thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 480960 cho hộ ông Trần Thanh P đứng tên. Căn cứ Công văn số 990/UBND-TNMT ngày 16/7/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố C cung cấp thông tin: Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.800,1m^2, thửa 1483, tờ bản đồ số 8 cho hộ ông Trần Thanh P là đúng quy định. Công văn số 435/CATP-QLHC ngày 20/5/2019 xác định: Tại thời điểm cấp giấy hộ ông Trần Thanh P gồm ông Trần Thanh P, bà Trần Thị Bé C, bà Trần Mỹ A, bà Tiết Thị Ngọc N, anh Trần Thanh T, chị Trần Thị Thanh X (BL 146). Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 12/11/2019 bà Trần Thị Bé C, bà Trần Mỹ A khai: Diện tích đất ông Ph thế chấp cho BIDV do cha mẹ cho cá nhân ông P, bà C, bà Mỹ A không sử dụng đất, không có quyền lợi liên quan đến đất. Do đó, ông P cùng bà N, anh T, chị X, chị P ký Hợp đồng thế chấp số 01/2016/8481134/HĐBĐ ngày 19/4/2016 và cam đoan tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của bên thế chấp tại khoản 2 Điều 12 hợp đồng là có căn cứ. Tài sản thế chấp đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C) ngày 25/4/2016 là phù hợp theo quy định tại Điều 323, 343, 344, 348, 350 và 355 Bộ luật dân sự năm 2005, điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm nên hợp đồng có hiệu lực.

[10] Do ông P thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ vốn, nợ lãi đúng quy định cho BIDV nên căn cứ Điều 9 Hợp đồng thế chấp BIDV yêu cầu giải quyết xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất diện tích 3800,1m^2, thửa 1483, tờ bản đồ số 08, tại tổ 37, khóm 4, phường 6, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 480960 ngày 21/11/2007 cho hộ ông Trần Thanh P đứng tên để thu hồi nợ là phù hợp quy định khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng sửa đổi bổ sung năm 2017; khoản 1 Điều 299, 303, 307 Bộ luật dân sự năm 2015 là có cơ sở nên chấp nhận.

[11] Trường hợp ông P thanh toán xong nợ vốn, nợ lãi nêu trên cho BIDV thì BIDV có nghĩa vụ giao trả cho ông P, bà N, anh T, chị X, chị P bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 480960 diện tích 3800,1m^2, thửa 1483, tờ bản đồ số 08, tại tổ 37, khóm 4, phường 6, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 21/11/2007 cho hộ ông Trần Thanh P đứng

tên.

[12] Áp dụng Án lệ số 08/2016/AL: Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

[13] Xét yêu cầu hủy hợp đồng thuê vườn xoài và hợp đồng thuê điện của anh Huỳnh Như N. Anh N và ông P ký hợp đồng thuê vườn xoài ngày 08/12/2018, thời hạn thuê là 03 năm, tính từ ngày 01/5/2019 đến ngày 01/5/2022, giá thuê 62.000.000 đồng, anh N đã giao đủ tiền cho ông P. Đến ngày 06/5/2019 anh N và ông P tiếp tục ký hợp đồng thuê điện, thời hạn 03 năm, tính từ ngày 01/5/2019 đến ngày 01/5/2022, giá thuê 6.000.000 đồng, anh N đã giao đủ số tiền 6.000.000 đồng cho ông P. Ông P đã giao vườn xoài, điện cho anh N sử dụng. Anh N vào chăm sóc, khai thác xoài từ ngày 01/5/2019.

[14] Ông P đã thế chấp quyền sử dụng đất diện tích đất 3.800,1m^2, thuộc thửa 1483, tờ bản đồ số 08, tại tổ 37, khóm 4, phường 6, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và tài sản gắn liền với đất cho BIDV theo Hợp đồng thế chấp số 01/2016/8481134/HĐBĐ ngày 19/4/2016 giữa ông P với BIDV Chi nhánh Đồng Tháp để đảm bảo nghĩa vụ thực hiện Hợp đồng tín dụng số 01/2016/8481134/HĐTD ngày 19/4/2016. Ông P chưa thanh toán nợ cho BIDV và tài sản thế chấp chưa được xóa thế chấp như phân tích nêu trên, ông P lại cho anh N thuê tài sản thế chấp và ký hợp đồng mua bán vườn xoài lá ngày 08/12/2018 mà không thông báo cho anh N biết thông tin về tài sản thế chấp. Tại phiên tòa, đại diện BIDV xác định ông P không thông báo cho BIDV Chi nhánh Đồng Tháp biết về hợp đồng thuê vườn xoài giữa ông P và anh N, không đồng ý ông P và anh N tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê vườn xoài là tài sản thế chấp cho BIDV. Anh N thuê vườn xoài mà không biết được đất và xoài ông P thế chấp cho BIDV. Bên cạnh đó, anh N xác định mục đích sử dụng điện để tưới nước, phun thuốc cho vườn xoài, ngoài ra không sử dụng điện vào mục đích nào khác. Do đó, anh N yêu cầu giải quyết tuyên bố Hợp đồng thuê vườn xoài ngày 08/12/2018 và Hợp đồng thuê điện ngày 06/5/2019 vô hiệu là có căn cứ chấp

nhận. Do hợp đồng bị vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa hai bên theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự. Tại phiên tòa, anh N đồng ý giao trả vườn xoài lại cho ông P là phù hợp nên chấp nhận. Buộc ông P phải có nghĩa vụ trả cho anh N số tiền 68.000.000 đồng đã nhận.

[15] Xét về hậu quả của hợp đồng thuê vườn xoài và hợp đồng thuê điện bị vô hiệu. Tại phiên tòa, anh N không yêu cầu xét lỗi, không yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu, không yêu cầu về tiền công đầu tư chăm sóc, phun thuốc vườn xoài nên không xem xét giải quyết.

[16] Xét đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát là có căn cứ với nhận định nêu trên nên chấp nhận.

[17] Về án phí: Do BIDV và anh N được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên ông P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, căn cứ kết quả xác minh số 03/CAP của Công an phường 6, thành phố Cao Lãnh thể hiện: Ông Trần Thanh P sinh năm 1957 đến ngày xét xử ông P thuộc diện người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi. Vì vậy, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội miễn nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm cho ông Phước.

[18] Chi phí tố tụng: Ông P phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 300.000 đồng. Do BIDV đã nộp tạm ứng và chi xong nên số tiền ông P nộp được hoàn trả cho BIDV.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 235, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 131, khoản 1 Điều 299, các Điều 303, 307, 323, 343, 344, 348, 350, 355 429, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự;

Áp dụng Điều 91, khoản 2 Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng sửa đổi bổ sung năm 2017;

Áp dụng Điều 12, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử:

[1] Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đầu

tư và Phát triển V về yêu cầu trách nhiệm liên đới của bà Tiết Thị Ngọc N, anh Trần Thanh T, chị Trần Thị Thanh X, chị Nguyễn Thị Tuyết P trả tiền vốn và lãi tổng cộng số tiền 296.251.741 đồng.

[2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển V yêu cầu ông Trần Thanh P trả số tiền tạm tính đến ngày 29/11/2019 tổng vốn và lãi 296.251.741 đồng.

[3] Buộc ông Trần Thanh P có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển V tiền vốn và tiền lãi tạm tính đến ngày 29/11/2019 là 296.215.741 đồng, gồm: Vốn gốc 200.000.000 đồng, lãi trong hạn 74.255.000 đồng, lãi chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán khi gốc đến hạn là 21.960.741 đồng.

[4] Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 30/11/2019) ông Trần Thanh P còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 01/2016/8481134/HĐTD ngày 19/4/2016 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng số 01/2016/8481134/HĐTD ngày 19/4/2016 các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà ông P vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

[5] Công nhận Hợp đồng thế chấp số 01/2016/8481134/HĐBĐ ngày 19/4/2016 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam với ông Trần Thanh P, bà Tiết Thị Ngọc N, anh Trần Thanh T, chị Trần Thị Thanh X, chị Nguyễn Thị Tuyết P là hợp pháp. Trường hợp ông Trần Thanh P không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển V có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2016/8481134/HĐBĐ ngày 25/4/2016 là diện tích 3800,1m^2, thửa 1483, tờ bản đồ số 08, tại tổ 37, khóm 4, phường 6, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp do Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 480960 ngày 21/11/2007 cho hộ ông Trần Thanh P đứng tên và tài sản gắn liền với đất để thi hành án thu hồi nợ cho Ngân hàng.

[6] Trường hợp ông Trần Thanh P thanh toán xong toàn bộ khoản nợ gốc và lãi nêu trên của hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển V

có trách nhiệm giao trả ông Trần Thanh P, bà N, anh T, chị X, chị P bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 480960 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 21/11/2007 cho hộ ông Trần Thanh P đứng tên.

[7] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Như N.

[8] Hợp đồng thuê vườn xoài ngày 08/12/2018 và Hợp đồng thuê điện ngày 06/5/2019 giữa ông Trần Thanh P với anh Huỳnh Như N là vô hiệu.

[9] Anh Huỳnh Như N không được sử dụng vườn xoài, sử dụng điện và có nghĩa vụ trả lại vườn xoài, điện trên diện tích 3.800,1m^2, thửa 1483, tờ bản đồ số 08, tại tổ 37, khóm 4, phường 6, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 480960 ngày 21/11/2007 cho hộ ông Trần Thanh P đứng tên cho ông Trần Thanh P.

[10] Buộc ông Trần Thanh P có nghĩa vụ trả cho anh Huỳnh Như N số tiền 68.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (anh Nguyện), cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi đối với số tiền chưa thi hành, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

[11] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Thanh P được miễn nghĩa vụ chịu án phí.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển V số tiền 6.773.000 đồng nộp tạm ứng án phí sơ thẩm theo các Biên lai thu số 0005039 ngày 11/12/2018 và 0008711 ngày 16/4/2019 nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Trả lại cho anh Huỳnh Như N số tiền 1.700.000 đồng nộp tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai thu số BH/2018/0005052 ngày 20/8/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

[11] Chi phí tố tụng: Ông Trần Thanh P phải chịu 300.000 đồng. Số tiền 300.000 đồng ông P nộp được hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển V.

[12] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn và anh N được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận (hoặc niêm yết, thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng) bản án.

[13] Trường hợp bản án được thi hành theo 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.

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

(Đã ký)
HUỲNH KIM OANH

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND TP Cao Lãnh;
- TA Tỉnh;
- Lưu HSVA.