

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

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

Bản án số: 119/2022/DS-ST
Ngày: 30 – 9 – 2022
V/v “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐH, TỈNH BẠC LIÊU**

*- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Mỹ Ghét
Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Văn Tâm
2. Ông Lê Văn Lil

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Mộng Nghi, Thư ký Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Ông Trần Đăng Khoa – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 09 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 139/2019/TLST–DS ngày 24 tháng 06 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 100/2022/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: - Ngân hàng TMCP KL

Địa chỉ: Số 40 – 42 – 44 PHT, phường VTV, thành phố RG, tỉnh KG

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Tuấn A – chức vụ: Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Văn H – Nhân viên xử lý nợ - Phòng xử lý nợ Ngân hàng TMCP KL và ông Trần Quốc S – Phó trưởng phòng KHCN/KHDN Ngân hàng TMCP KL chi nhánh Bạc Liêu.

Bị đơn: - Ông Hà Văn Nh, sinh năm 1982

- Bà Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm 1989

Địa chỉ: Ấp TA, xã LĐ, huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Mai văn Đl, sinh năm 1962

Địa chỉ: Ấp TA, xã LĐ, huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu.

- Ông Hồ Văn D, sinh năm 1959

- Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1961

Địa chỉ: Ấp TA, xã LĐ, huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu.

(Đại diện nguyên đơn có mặt, bị đơn vắng mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 30/5/2022, bản tự khai đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 07/02/2018 Ngân hàng TMCP KL và ông Hà Văn Nh, bà Nguyễn Thị Hồng L có ký kết hợp đồng tín dụng số 018/18/HĐTD/0200-4230; thỏa thuận cho ông Nh, bà L vay số tiền 420.000.000đ, mục đích vay là bổ sung vốn nuôi cò, tôm quảng canh; Thời hạn vay là 12 tháng. Ngày giải ngân 08/02/2018. Lãi suất trong hạn là 10,98%/năm, sẽ được thay đổi 03 tháng một lần; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Phương thức thanh toán là trả lãi vay 03 tháng một lần và vốn vay được trả cuối kỳ.

Để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng thì ông Hà Văn Nh có thể chấp quyền sử dụng đất tại thửa số 0166, 0246, 0249 tờ bản đồ số 03, diện tích 30.640m², đất tọa lạc tại ấp TA, xã LĐ, huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu.; Đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E957447 ngày 16/10/1995 cho ông Hà Văn Dân; Ngày 23/8/2017 để thừa kế cho ông Hà Văn Nh.

Ngày 15/4/2018 thì Ngân hàng có kiểm tra khách hàng sử dụng vốn vay, khách hàng có cam kết thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Tuy nhiên từ lúc nhận tiền giải ngân đến nay thì ông Hà Văn Nh và bà Nguyễn Thị Hồng L không thanh toán bất cứ khoản tiền nào cho Ngân hàng.

Tại thời điểm nhận tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của ông Hà Văn Nh thì qua đối chiếu kiểm tra hồ sơ vay vốn của ông Hà Văn Nh thì có biên bản thẩm định tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất của ông Hà Văn Nh.

Từ thời điểm nhận tài sản thế chấp thì ông Hà Văn Nh xác định phần đất thế chấp do ông Hà Văn Nh và bà Nguyễn Thị Hồng L đang quản lý sử dụng đất. Ngân hàng không biết được sự việc ông Hà Văn Nh đã nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất thế chấp và đang quản lý sử dụng cũng như Ngân hàng không biết được sự việc ông Hà Văn Nh đã cho ông Mai Văn Đ1 thuê một phần đất thế chấp.

Nay Ngân hàng TMCP KL yêu cầu ông Hà Văn Nh và bà Nguyễn Thị Hồng L có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 420.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 30/9/2022 lãi trong hạn là 46.327.726 đồng, lãi quá hạn là 256.649.918 đồng, lãi chậm trả là 18.610.295 đồng; Trường hợp ông Hà Văn Nh và bà Nguyễn Thị Hồng L không thanh toán nợ thì Ngân hàng yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Ông Hà Văn Nh và bà Nguyễn Thị Hồng L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.

Ông Mai Văn Đ1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: Từ năm 2013 ông có thuê đất của ông Hà Văn Nh diện tích đất 1,3ha, đất tọa lạc tại ấp TA, xã LĐ, huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu. Thời hạn thuê đất là 03 năm. Sau khi hết thời hạn thuê đất thì ông tiếp tục ký hợp đồng thuê đất với ông Hà Văn Nh; Thời hạn thuê đất là 05 năm; giá thuê đất là 10.000.000đ/năm. Đến năm 2021 thì thời hạn thuê đất hết hạn. Đến ngày 06/3/2022 thì ông và ông Hà Văn Nh tiếp tục ký hợp đồng thuê đất thời hạn 05 năm tính từ ngày 16/11/2021 đến ngày 16/11/2026. Tiền thuê đất là 50.000.000đ (tương đương 10.000.000đ/năm). Ông đã trả tiền

thuê đất cho ông Hà Văn Nh là 50.000.000đ và ông Nh đã giao đất cho ông tiếp tục quản lý, sử dụng.

Qua thẩm định tài sản thế chấp diện tích đất mà ông thuê của ông Hà Văn Nh thuộc thửa số 246 diện tích 4.300m² và thửa số 249 diện tích 8.580m², tờ bản đồ số 03; đất tọa lạc tại ấp TA, xã LĐ, huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu.

Nay Ngân hàng TMCP KL khởi kiện ông Hà Văn Nh và bà Nguyễn Thị Hồng L thì ông có ý kiến như sau: Ông đồng ý giao toàn bộ diện tích đất thuộc thửa số 246 diện tích 4.300m² và thửa số 249 diện tích 8.580m², tờ bản đồ số 03 mà ông đang thuê đất của ông Hà Văn Nh để phát mãi thu hồi nợ cho Ngân hàng. Đồng thời ông yêu cầu ông Hà Văn Nh trả lại tiền thuê đất những năm ông chưa canh tác đất là 04 năm (từ tháng 11/2022 đến tháng 11/2026) với số tiền 40.000.000đ. Ngoài ra ông không có ý kiến gì khác.

Ông Hồ Văn D và bà Nguyễn Thị Đ là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: Năm 1993 vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng đất của ông Hà Văn D1 diện tích đất 1.500m² đất tọa lạc tại ấp TA, xã LĐ, huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu. Thời điểm nhận chuyển nhượng thì giữa ông D và ông Hà Văn D1 chỉ làm giấy tay với nhau có sự chứng kiến của một số người dân và có xác nhận của trưởng ấp. Thỏa thuận chuyển nhượng đất với giá 04 lượng vàng 24K; Ông đã trả đủ vàng cho ông Hà Văn D1; ông D1 đã giao đất cho ông canh tác từ năm 1993 cho đến nay. Đồng thời ông Hà Văn D1 đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D giữ; Tuy nhiên khi ông, bà đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được cán bộ Ủy ban nhân dân xã cho biết hiện phần đất của ông D1 đang làm thủ tục cấp đổi sổ đỏ nên chưa làm thủ tục sang tên cho ông được. Sau khi ông D1 được cấp sổ đỏ thì ông, bà có gặp ông D1 nhiều lần để nói chuyện về việc làm thủ tục sang tên cho ông nhưng ông D1 đã thế chấp sổ đỏ vay tiền Ngân hàng. Đến khi vợ chồng ông Hà Văn D1 chết thì ông Hà Văn Nh đã làm thủ tục sang tên và tiếp tục thế chấp sổ đỏ để vay tiền ngân hàng. Việc ông Hà Văn Nh làm thủ tục sang tên cũng như thế chấp sổ đỏ cho Ngân hàng thì ông, bà không được biết. Đến khi Tòa án tiến hành thẩm định tài sản thì ông, bà mới biết việc ông Nh đã thế chấp đất tại Ngân hàng.

Qua thẩm định tài sản thì phần đất mà ông, bà nhận chuyển nhượng của ông Hà Văn Dân và ông, bà đang quản lý sử dụng có diện tích thực tế 17.760m², thuộc thửa số 0166, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp TA, xã LĐ, huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu.

Nay Ngân hàng TMCP KL khởi kiện ông Hà Văn Nh và bà Nguyễn Thị Hồng L thì ông, bà có ý kiến như sau: Ông đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông D và ông Hà Văn D1 ngày 25/02/1993; đồng thời ông, bà yêu cầu ông Hà Văn Nh là người thừa kế của ông Hà Văn D1 có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông, bà 04 lượng vàng 24K; ông, bà sẽ giao lại toàn bộ diện tích đất để Ngân hàng phát mãi thu hồi nợ.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến và đề nghị:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa.

Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự giải quyết vắng mặt bị đơn.

Về nội dung: Căn cứ: khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 117, Điều 122, Điều 129, Điều 147, Điều 266; điểm b khoản 2 Điều 277; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng: Điều 293, Điều 299, Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự; Điều 91, Điều 95 luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí; đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần KL. Buộc ông Hà Văn Nh và bà Nguyễn Thị Hồng L thanh toán cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 30/9/2022 là 741.587.939 đồng (trong đó nợ gốc 420.000.000 đồng, lãi trong hạn là 46.327.726 đồng, lãi quá hạn là 256.649.918 đồng, lãi chậm trả là 18.610.295 đồng). Tiếp tục tính lãi phát sinh kể từ ngày 01/10/2022 cho đến khi ông Nh, bà L trả nợ xong theo quy định của hợp đồng tín dụng.

Trường hợp ông Hà Văn Nh và bà Nguyễn Thị Hồng L không thanh toán được nợ thì Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Chấp nhận yêu cầu của ông Mai Văn Đ1. Buộc ông Hà Văn Nh trả lại tiền thuê đất cho ông Mai Văn Đ1 số tiền 40.000.000đ; Buộc ông Mai Văn Đ1 giao lại cho ông Hà Văn Nh phần đất diện tích 12.880m² thuộc thửa số 0246, 0249, tờ bản đồ số 03 đất tọa lạc tại ấp Thanh An, xã Long Điền, huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu.

- Chấp nhận yêu cầu của ông Hồ Văn D và bà Nguyễn Thị Đ; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Văn Dân và ông Hồ Văn D vô hiệu. Buộc ông Hà Văn Nh trả lại cho ông Hồ Văn D và bà Nguyễn Thị Đ 04 lượng vàng 24K. Buộc ông Hồ Văn D và bà Nguyễn Thị Đ giao lại cho ông Hà Văn Nh phần đất diện tích đất 17.760m², thuộc thửa số 0166, tờ bản đồ số 03 đất tọa lạc tại ấp Thanh An, xã Long Điền, huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Hà Văn Nh và bà Nguyễn Thị Hồng L phải chịu toàn bộ.

Án phí: ông Hà Văn Nh và bà Nguyễn Thị Hồng L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Ngân hàng Thương mại Cổ phần KL khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với bị đơn ông Hà Văn Nh và bà Nguyễn Thị Hồng L cư trú tại ấp TA, xã LĐ, huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện ĐH.

Bị đơn đã được triệu tập họp lệ đến lần thứ hai mà vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn.

[2] Về nội dung tranh chấp: Căn cứ hợp đồng tín dụng số 018/18/HĐTD/0200-4230 ngày 07/02/2018, giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 018/18/KUNN.CN ngày 08/02/2018 giữa Ngân hàng TMCP KL và ông Hà Văn Nh, bà Nguyễn Thị Hồng L, đủ cơ sở xác định Ngân hàng TMCP KL đã cho ông Hà Văn Nh và bà Nguyễn Thị Hồng L vay số tiền 420.000.000 đồng; Thời hạn vay 12 tháng; mục đích sử dụng vốn vay là bổ sung vốn nuôi sò, tôm quảng canh; lãi suất trong hạn 10.98%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trước thời điểm phát sinh nợ quá hạn; Phương thức thanh toán lãi vay tra 03 tháng một lần, vốn vay trả cuối kỳ.

Căn cứ bảng tính lãi theo dõi của Ngân hàng, kể từ sau khi vay vốn cho đến nay thì ông Hà Văn Nh và bà Nguyễn Thị Hồng L không thanh toán được bất cứ khoản tiền nào cho Ngân hàng. Đã vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký kết. Do đó, Ngân hàng khởi kiện đối với ông Hà Văn Nh và bà Nguyễn Thị Hồng L là có căn cứ.

Mặc dù các khoản nợ vay hiện nay đã quá hạn thanh toán nhưng bị đơn không thanh toán nợ lãi lẫn vốn gốc, đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại hợp đồng, đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Hà Văn Nh và bà Nguyễn Thị Hồng L có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số tiền theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày 30/9/2022 là 741.587.939 đồng (trong đó nợ gốc 420.000.000 đồng, lãi trong hạn là 46.327.726 đồng, lãi quá hạn là 256.649.918 đồng, lãi chậm trả là 18.610.295 đồng).

Ông Hà Văn Nh và bà Nguyễn Thị Hồng L còn có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng tiền lãi phát sinh kể từ ngày 01/10/2022 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ theo các hợp đồng đã ký kết với Ngân hàng.

Về hợp đồng thế chấp tài sản: Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp của ông Hà Văn Nh với Ngân hàng TMCP KL thể hiện tất cả các diện tích đất và tài sản thế chấp không thay đổi hiện trạng, không có tình trạng nhầm thửa.

Tại thửa 0166 tờ bản đồ số 03 do ông Hồ Văn D và bà Nguyễn Thị Đ đang sử dụng, có diện tích 17.760m², có vị trí và tứ cận như sau:

- Hướng Đ: giáp đất của ông Hồ Văn D
- Hướng Tây: Giáp đất ông Trần Văn Lực và đất của ông Võ Văn Tính
- Hướng Nam: Giáp thửa 217, 216
- Hướng Bắc: Giáp thửa 165, 168

Ông Hồ Văn D và bà Nguyễn Thị Đ đồng ý giao phần đất này để phát mãi thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Tại thửa số 0246, tờ bản đồ số 03 do ông Mai Văn Đ1 đang quản lý sử dụng, có diện tích 4.300m², có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đ: giáp đất của ông Mai Văn Đ1
- Hướng Tây: Giáp đất ông Phạm Văn Tèo

- Hướnɡ Nam: Giáp lộ bê tông

- Hướnɡ Bắc: Giáp kênh

Tại thửa số 0249, tờ bản đồ số 03 do ông Mai Văn Đ1 đang quản lý sử dụng, có diện tích 8.580m², có vị trí tứ cạnh như sau:

- Hướnɡ Đ: giáp đất của bà Mai Kiều Mai, Mai Việt Nghị và ông Mai Văn Đ1.

- Hướnɡ Tây: Giáp đất ông Phạm Văn Tèo

- Hướnɡ Nam: Giáp đất ông Mai Thanh Lạc

- Hướnɡ Bắc: Giáp lộ bê tông

Thửa số 0246 và 0249 do ông Mai Văn Đ1 quản lý sử dụng. Ông Đ1 thống nhất đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng về việc phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Theo quy định của pháp luật và cam kết trong hợp đồng tín dụng, tài sản trên được thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ trong hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ. Yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm cho việc thu hồi nợ của Ngân hàng là phù hợp với quy định tại Điều 293 và Điều 299 Bộ luật dân sự nên được chấp nhận.

Đối với phần diện tích đất ông Hà Văn D1 (cha ruột của ông Hà Văn Nh) đã chuyển nhượng cho ông Hồ Văn D, bà Nguyễn Thị Đ tại thửa 0166 trước thời điểm ông Hà Văn Nh được nhận thừa kế và thế chấp tài sản vay vốn tại Ngân hàng. Nay ông Hồ Văn D và bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn D và ông Hà Văn D1; Đồng thời ông Hồ Văn D, bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu ông Hà Văn Nh trả lại 04 lượng vàng 24K. Hội đồng xét xử xét thấy căn cứ vào đơn xin chuyển nhượng đất giữa ông Hà Văn D1 và ông Hồ Văn D có xác nhận của trưởng ấp và các hộ kế cận. Hơn nữa, thực tế ông Hồ Văn D và bà Nguyễn Thị Đ đã sử dụng ổn định phần đất trên từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay không xảy ra tranh chấp. Như vậy có cơ sở xác định có sự việc chuyển nhượng đất giữa ông Hà Văn D1 và ông Hồ Văn D là có xảy ra trên thực tế. Tuy nhiên sau khi đã giao kết hợp đồng và nhận đủ tiền ông Hà Văn Dân đã không thực hiện các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Văn D. Đồng thời, về hình thức của hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật về đất đai. Vì vậy, căn cứ và các Điều 117, Điều 122, Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Văn D1 và ông Hồ Văn D xác lập ngày 25/02/1993 là vô hiệu.

Căn cứ khoản 3 Điều 131 Bộ luật dân sự thì khôi phục lại hiện trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; Ông Hồ Văn D đồng ý giao lại toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng đây là sự tự nguyện của đương sự nên được ghi nhận. Hiện ông Hà Văn D1 đã chết và anh Hà Văn Nh là người thừa kế duy nhất toàn bộ diện tích đất này. Do đó anh Hà Văn Nh phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Hồ Văn D và bà Nguyễn Thị Đ 04 lượng vàng 24K.

Xét đơn khởi kiện của ông Mai Văn Đ1 về việc yêu cầu ông Hà Văn Nh trả số tiền thuê quyền sử dụng đất 40.000.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng, năm 2018 ông Hà Văn Nh đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa 0246 và 0249 tờ bản đồ số 03 cho Ngân hàng TMCP KL để vay vốn. Đến năm 2022 ông Nh lại

cho ông Đ1 thuê phần đất tại thửa 0246 và 0249 tờ bản đồ số 03 nêu trên. Nay ông Đ1 tự nguyện giao trả quyền sử dụng đất và yêu cầu ông Nh trả lại số tiền thuê đất những năm còn lại là 40.000.000 đồng. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của ông Đ1, buộc ông Hà Văn Nh trả cho ông Đ1 số tiền 40.000.000 đồng.

[3] Những phân tích, nhận định và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với tài liệu chứng cứ cũng như phân tích, đánh giá của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp là 600.000 đồng. đại diện Ngân hàng TMCP KL dự nộp, đã chi hết. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc bị đơn hoàn lại cho nguyên đơn toàn bộ số tiền trên.

[5] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bà ông Hà Văn Nh, bà Nguyễn Thị Hồng L phải nộp án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 266; điểm b khoản 2 Điều 277; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ: Điều 117, Điều 122, Điều 129, Điều 147, Điều 266, Điều 293, Điều 299, Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự; Điều 91, Điều 95 luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần KL.

Buộc ông Hà văn Nh và bà Nguyễn Thị Hồng L có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số tiền theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày 30/9/2022 là 741.587.939 đồng (trong đó nợ gốc 420.000.000 đồng, lãi trong hạn là 46.327.726 đồng, lãi quá hạn là 256.649.918 đồng, lãi chậm trả là 18.610.295 đồng).

Kể từ ngày 01/10/2022 ông Hà văn Nh và bà Nguyễn Thị Hồng L 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 và các giấy nhận nợ 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 thì lãi suất mà ông Hà văn Nh và bà Nguyễn Thị Hồng L phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng.

2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, ông Hà Văn Nh và bà Nguyễn Thị Hồng L không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ, gồm: Quyền sử dụng đất tại thửa số 0166, 0246, 0249 tờ bản đồ số 03, diện tích 30.640m², đất tọa lạc tại ấp Thạnh An, xã Long Điền, huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu; Đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số E957447 ngày 16/10/1995 cho ông Hà Văn Dân; Ngày 23/8/2017 để thừa kế cho ông Hà Văn Nh.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn D và bà Nguyễn Thị Đ
Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 25/02/1993 giữa ông Hà Văn Dân và ông Hồ Văn D là vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Hồ Văn D về việc giao lại phần diện tích đất 17.760m² thuộc thửa 0166, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp Thạnh An, xã Long Điền, huyện ĐH cho anh Hà Văn Nh.

Buộc anh Hà văn Nh có nghĩa vụ trả cho ông Hồ Văn D 04 (bốn) lượng vàng 24K.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn Đ1

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Mai Văn Đ1 về việc giao lại phần diện tích đất 4.300m² thuộc thửa 0246 và diện tích đất 8.580m², thửa đất số 0249, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp Thạnh An, xã Long Điền, huyện ĐH cho anh Hà Văn Nh.

Buộc anh Hà Văn Nh có nghĩa vụ trả cho ông Mai Văn Đ1 số tiền 40.000.000đ.

5. Về chi phí thẩm định tài sản thế chấp, chi phí tố tụng: Buộc ông Hà văn Nh và bà Nguyễn Thị Hồng L hoàn lại cho Ngân hàng TMCP KL số tiền 720.000 đồng.

6. Về án phí: Buộc ông Hà Văn Nh và bà Nguyễn Thị Hồng L phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch (đối với yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận) là 33.663.517 đồng. Ông Hà văn Nh phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng (đối với yêu cầu của ông Hồ Văn D được chấp nhận). Ông Hà Văn Nh và phải chịu án phí có giá ngạch 2.000.000 đồng (đối với yêu cầu của ông Đ1 được chấp nhận).

Ngân hàng Thương mại Cổ phần KL không phải nộp án phí. Đại diện Ngân hàng đã dự nộp 11.653.179 đồng tại biên lai thu tiền số 0003722 ngày 24/6/2019 được hoàn lại tại Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐH.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND huyện ĐH;
- Cơ quan THA huyện ĐH;
- Lưu: HS; VT-TA.

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

Phan Thị Mỹ Ghết