

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỸ TÚ
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 01/2021/KDTM-ST.

Ngày: 02-02-2021.

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ TÚ, TỈNH SÓC TRĂNG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Phước Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lý Thanh Chiều.

Ông Lý Thanh Phong.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Kim Yến là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:*** Bà Triệu Thị Mộng Lý - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 và 02 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2018/TLST-KDTM ngày 10 tháng 4 năm 2018, về tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 115/2020/QĐXXST-KDTM, ngày 28 tháng 12 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 02/2021/QĐST-KDTM ngày 15 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ngân hàng thương mại Cổ phần Đ.

Địa chỉ trụ sở: Phường P, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ:

1. Ông Trần Quốc H (có mặt);

2. Ông Châu Văn V1 (có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án).

Cùng địa chỉ: Phường T, quận N, thành phố Cần Thơ, văn bản ủy quyền số: 1747 ngày 20 tháng 02 năm 2020.

- ***Bị đơn:***

1. Bà Hồ Thị Kim V2 (có mặt);
2. Ông Lê Văn T1 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Văn T1: Bà Hồ Thị Kim V2, văn bản ủy quyền ngày 06 tháng 02 năm 2020 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Lê Phụng V3 (vắng mặt);
2. Chị Lê Thị Tường V4 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

3. Ông Nguyễn Văn B1 (vắng mặt);
4. Bà Nguyễn Hồng T2 (vắng mặt);
5. Anh Nguyễn Văn T3 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

6. Ông Nguyễn Văn T4 (vắng mặt);
7. Bà Châu Thị B2 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

8. Bà Phan Thị U (có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án).
9. Ông Huỳnh Văn T5 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn T5: Bà Phan Thị U, văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 9 năm 2019 (có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

10. Ông Trần Thanh T6 (vắng mặt);
11. Bà Phan Thị B3 (vắng mặt);
12. Anh Trần Thanh D (vắng mặt);
13. Chị Trần Thùy L1 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Hoàng M (vắng mặt);
2. Ông Lê Hoàng O (vắng mặt);
3. Ông Trịnh Văn L2 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện lập ngày 16 tháng 01 năm 2018 của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Đ và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 20/10/2016, ông Lê Văn T1, bà Hồ Thị Kim V2 (Bên vay) đã ký hợp đồng hạn mức tín dụng số: 00183/HĐTD-HM-CN với Ngân hàng thương mại cổ phần Đ - Chi nhánh Cần Thơ (Bên cho vay) vay số tiền là 2.500.000.000 đồng, cho mục đích bổ sung vốn kinh doanh phân bón, thuốc bảo vệ thực vật. Thời hạn vay là 12 tháng từ ngày 21/10/2016 đến ngày 20/10/2017 và thời hạn khế ước nhận nợ tối đa 06 tháng. Bên vay phải trả lãi hàng tháng, gốc trả cuối kỳ, định kỳ ngày 21 hàng tháng trả nợ lãi. Lãi suất cho vay trong hạn: 11%/năm, lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Ông Lê Văn T1 và bà Hồ Thị Kim V2 đã nhận đủ số tiền 2.500.000.000 đồng theo giấy nhận nợ ngày 20/4/2017.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay:

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 891, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 671754, sổ vào sổ cấp GCN số: CH00735 do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện M cấp ngày 08/01/2014 cho ông Lê Văn T1, bà Hồ Thị Kim V2 đứng tên;

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 380, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 291674, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 26 do UBND huyện M cấp ngày 24/01/2007 cho ông Lê Văn T1 đứng tên;

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 381, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 184401, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 27 do UBND huyện M cấp ngày 24/01/2007 cho ông Lê Văn T1 đứng tên;

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 379, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 671666, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 00045 do UBND huyện M cấp ngày 03/6/2009 cho ông Lê Văn T1, bà Hồ Thị Kim V2 đứng tên;

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 271, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB278790, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 1 do UBND huyện M cấp ngày 14/2/2005 cho ông Lê Văn T1, bà Hồ Thị Kim V2 đứng tên;

- Quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 517, 519, 378, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N494673, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00129.QSDĐ do UBND huyện M cấp ngày 29/9/1999 cho hộ ông Lê Văn T1 đứng tên;

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 415, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 579433, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 3284.QSDĐ/QĐ.UBH do UBND huyện M cấp ngày 16/6/2004 cho hộ ông Lê Văn T1 đứng tên;

Việc thế chấp đã được ông Lê Văn T1, bà Hồ Thị Kim V2, bà Lê Phụng V3, bà Lê Thị Tường V4 (Bên thế chấp) và Ngân hàng ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 00183A/HĐTC-QSDĐ-CN ngày 20/10/2016 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 00183B/HĐTC-QSDĐ-CN ngày 20/10/2016 đã được Văn phòng công chứng B tỉnh Sóc Trăng công chứng và được đăng ký thế chấp bảo đảm theo quy định pháp luật.

Trong thời hạn vay vốn, bên vay đã trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) được 24.259.442 đồng nợ lãi. Kể từ ngày 09/5/2017, bên vay đã phát sinh nợ quá hạn lãi và kéo dài tình trạng quá hạn đến thời điểm hiện nay. Tính đến hết ngày 01/02/2021, Bên vay là ông T1, bà V2 còn nợ Ngân hàng số tiền vay vốn gốc 2.500.000.000 đồng, lãi trong hạn 116.111.111 đồng, lãi quá hạn 1.376.145.833 đồng. Tổng cộng số tiền vốn gốc và lãi là 3.992.256.944 đồng.

Kể từ thời điểm khoản vay bị quá hạn, Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, làm việc, yêu cầu ông T1, bà V2 trả nợ cho Ngân hàng nhưng bên vay không trả nợ đúng kỳ hạn theo cam kết. Mặc dù đã thế chấp nhà đất để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng nhưng ông Lê Văn T1, bà Hồ Thị Kim V2, chị Lê Phụng V3, chị Lê Thị Tường V4 cũng không đồng ý cho ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Như vậy, bên vay đồng thời là bên thế chấp đã vi phạm các nghĩa vụ cam kết, thỏa thuận với Ngân hàng theo các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và các văn bản, giấy tờ khác có liên quan đã ký với Ngân hàng. Xét thấy các khoản nợ đã quá hạn nhiều ngày với số tiền rất lớn và có nguy cơ tiếp tục sẽ bị quá hạn do bên vay không có khả năng trả nợ, cũng không chủ động phối hợp với ngân hàng để xử lý tài sản đảm bảo, xử lý khoản vay. Vì vậy, Ngân hàng tiến hành khởi kiện ông T1, bà V2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ra trước Tòa án.

Ngân hàng thương mại Cổ phần Đ yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng giải quyết:

Buộc bên vay là ông Lê Văn T1, bà Hồ Thị Kim V2 trả nợ cho Ngân hàng khoản nợ vay theo hợp đồng tín dụng số 00183/HĐTD-HM-CN ngày 20/10/2016 và giấy nợ đính kèm với số tiền vay vốn gốc 2.500.000.000 đồng, lãi trong hạn 116.111.111 đồng, lãi quá hạn 1.376.145.833 đồng. Tổng cộng số tiền vốn gốc và lãi là 3.992.256.944 đồng và lãi quá hạn phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng

00183/HĐTD-HM-CN ngày 20/10/2016 kể từ ngày 02/02/2021 cho đến khi thanh toán xong nợ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền nêu trên, Ngân hàng có quyền xử lý các tài sản đảm bảo theo các thỏa thuận tại các hợp đồng đã thể chấp ký với Ngân hàng hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, bán, chuyển nhượng các tài sản đảm bảo của khoản vay như trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Tại các biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Văn T1 trình bày:

Vào ngày 11 tháng 4 năm 2012 âm lịch (ngày 01 tháng 5 năm 2012 dương lịch), ông T1 và vợ là bà Hồ Thị Thị Kim V2 có cổ đất ruộng cho ông Nguyễn Văn T4 và bà Châu Thị B2, cư trú tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng với giá cổ là 14 lượng (140 chỉ) vàng 24K, trong đó có các thửa đất số 891, 519, 517, tờ bản đồ số 7 tại ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng đã thế chấp vay tiền tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đ. Đến nay, vợ chồng ông T1 đã chuộc lại một phần diện tích đất đã cô cho ông T4, bà B2, còn lại diện tích đất đang cô cho ông T4, bà B2 khoảng 06 công tầm 03m gồm toàn bộ thửa đất số 519 (5.066,1m²) và một phần diện tích (khoảng trên 2.000m²) của thửa đất số 891, tờ bản đồ số 7 nêu trên với số vàng cổ còn nợ là 89,3 chỉ vàng 24K.

Đối với phần diện tích đất thuộc thửa đất số 379, tờ bản đồ số 7 tọa lạc ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, trước đây vợ chồng ông T1 có cô một phần với diện tích 3.388,6m² cho ông Nguyễn Văn B1 và bà Nguyễn Hồng T2, cư trú tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng thì đến nay vợ chồng ông T1 đã chuộc lại toàn bộ diện tích đất đã cô cho ông B1, bà T2 vào năm 2019 và vợ chồng ông T1 đang canh tác diện tích đất này.

Đối với phần diện tích đất chuyển nhượng cho ông B1, bà T2 với chiều ngang 06m x dài hết đất thuộc một phần diện tích thửa đất số 271, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, với giá chuyển nhượng là 70.000.0000 đồng nhưng ông B1, bà T2 yêu cầu lập hợp đồng giấy tay với giá 150.000.0000 đồng để cho sau này ông B1, bà T2 dễ chuyển nhượng cho người khác với giá cao. Thời gian chuyển nhượng thì ông T1 không nhớ cụ thể nhưng chuyển nhượng phần đất này cho ông B1, bà T2 là sau khi vợ chồng ông T1 đã thế chấp thửa đất số 271 nêu trên cho Ngân hàng để vay tiền. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay, vợ chồng ông B1, bà T2 đã giao đủ số tiền 70.000.000 đồng cho vợ chồng ông T1 nhận, nhưng đất thì vợ chồng ông T1 vẫn đang quản lý, khi chuyển nhượng không có đo đạc, cắm ranh cụ thể, có ra chỉ đất và nói diện tích là chiều ngang 06m x dài hết đất thôi.

Đối với thửa đất số 271, tờ bản đồ số 7 nêu trên thì trên đất có 01 căn nhà ở 01 trệt, 01 lầu, 01 kho phân và các công trình phụ khác, các công trình xây dựng khác do vợ chồng ông T1 xây dựng trước khi thế chấp thửa đất để vay tiền của Ngân

hàng. Vợ chồng ông T1 có cho vợ chồng bà Phan Thị B3 và ông Trần Thanh T6 thuê 01 căn nhà trên thửa đất cặp bờ sông T (thuộc thửa đất số 271) với giá thuê 01 năm là 5.000.000 đồng, thời hạn thuê từ năm 2018 đến năm 2020, phần nền lán xi măng của căn quán bà B3 đang quản lý do vợ chồng ông T1 xây dựng, căn nhà lá (quán nước) và một phần diện tích sàn ván gỗ lán sông do bà B3 tự cất (xây dựng).

Thửa đất số 415, tờ bản đồ số 7, diện tích thực tế 7.286,5m² (trong đó có 754,7m² đất bờ kênh) tại ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, thì ông T1 và bà V2 đã đổi đất với vợ chồng ông Huỳnh Văn T5 và bà Phan Thị U, cùng cư trú tại ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, đổi trước khi thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ và hiện nay ông T5, bà U đang quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất này. Trước đây, vào năm 2007, ông T1 giới thiệu cho vợ chồng ông T5, bà U mua (nhận chuyển nhượng) diện tích đất 05 công tầm 03m của ông M (không nhớ rõ họ, chữ đệm), cư trú cùng ấp T, xã L với giá 1,2 cây (12 chỉ) vàng 24K/01 công tầm 03m, phần diện tích đất của ông M sát với diện tích đất của ông T1 nên ông T1 kêu vợ chồng ông T5, bà U nhận chuyển nhượng đất của ông M rồi đổi với vợ chồng ông T1 diện tích thửa đất số 415, tờ bản đồ số 7, tại ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, do thửa đất số 415 của ông T1 nằm cách xa với các thửa đất còn lại của ông T1 và ông T1 nhận thửa đất của vợ chồng ông T5, bà U nhận chuyển nhượng của ông M để cho các thửa đất của ông T1 liền một thửa lớn. Sau khi vợ chồng ông T5, bà U nhận chuyển nhượng đất từ ông M thì đổi đất ngay với vợ chồng ông T1 và vợ chồng ông T1 giao toàn bộ diện tích thửa đất số 415, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp T, xã L, huyện M nêu trên cho vợ chồng ông T5, bà U canh tác liên tục từ năm 2007 cho đến nay. Vợ chồng ông T1 với vợ chồng ông T5, bà U có mối quan hệ bà con. Sau một thời gian, ông T5, bà U có yêu cầu ông T1 sang tên quyền sử dụng đất nhưng do ông T1 đã thế chấp vay Ngân hàng nên ông T1 có nói với vợ chồng ông T5, bà U để ông T1 trả tiền vay Ngân hàng rồi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra ông T1 làm thủ tục sang tên lại cho vợ chồng ông T5, bà U đứng tên nhưng đến nay chưa có tiền trả Ngân hàng nên chưa sang tên lại được.

Còn lại tất cả các thửa đất khác đã thế chấp cho Ngân hàng đều do vợ chồng ông T1 đang quản lý và sử dụng, không có thế chấp, chuyển nhượng, cho thuê hay cầm cố cho ai khác.

Nay Ngân hàng yêu cầu vợ chồng ông T1 trả số tiền vay vốn gốc 2.500.000.000 đồng và lãi suất phát sinh theo hợp đồng. Ông T1 đồng ý trả nợ vốn gốc và đề nghị Ngân hàng tính lãi toàn bộ số nợ trong hạn để cho ông T1 có khả năng trả nợ và ông T1 xin trả nợ dần vì hiện nay vợ chồng ông T1 không có tiền để trả nợ cho Ngân hàng một lần ngay. Trường hợp vợ chồng ông T1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nhưng đối với thửa đất số 415 nêu trên vợ chồng ông T1 đã đổi cho vợ chồng ông T5, bà U thì đề nghị Ngân hàng và Tòa án xem xét không xử lý, phát mãi vì đây là tài sản của vợ chồng ông T5, bà U.

Tại các biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Hồ Thị Kim V2 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Văn T1 trình bày:

Vào ngày 11 tháng 4 năm 2012 âm lịch (ngày 01 tháng 5 năm 2012 dương lịch), bà V2 và chồng là ông Lê Văn T1 có cổ đất ruộng cho ông Nguyễn Văn T4 và bà Châu Thị B2, cư trú tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng với giá cổ là 14 lượng (140 chỉ) vàng 24K, trong đó có các thửa đất số 891, 519, 517, tờ bản đồ số 7 tại ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng đã thế chấp vay tiền tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đ. Đến nay, vợ chồng bà V2 đã chuộc lại một phần diện tích đất đã cổ cho ông T4, bà B2, còn lại diện tích đất đang cổ cho ông T4, bà B2 khoảng 06 công tầm 03m gồm toàn bộ thửa đất số 519 ($5.066,1m^2$) và một phần diện tích của thửa đất số 891 (theo kết quả xem xét thẩm định của Tòa án là $3.268m^2$), tờ bản đồ số 7 nêu trên với số vàng cổ còn nợ tổng cộng là 89,3 chỉ vàng 24K, có làm lại giấy thỏa thuận chuộc đất vào ngày 21/3/2020 Al (ngày 13/4/2020 dương lịch), đại diện bên cổ đất là bà Vui ký, còn bên ông T4, bà B2 thì do bà B2 và con của ông T4, bà B2 tên Nguyễn Ngọc S đại diện ký nhưng thực tế là số vàng này là của ông T4, bà B2 đã giao cho vợ chồng bà V2 trước đó, S con của ông T4, bà B2 không có giao vàng cho vợ chồng bà V2.

Đối với phần diện tích đất chuyển nhượng cho ông B1, bà T2 với chiều ngang 06m x dài hết đất (từ mé sông ra đến hết đất phía sau) thuộc một phần diện tích thửa đất số 271, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, với diện tích là $258,5m^2$ (trong đó có $222m^2$ phần trên bờ và $36,5m^2$ phần cặp mé sông – đúng theo kết quả Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ) với giá chuyển nhượng là 70.000.0000 đồng nhưng ông B1, bà T2 yêu cầu lập hợp đồng giấy tay với giá 150.000.0000 đồng để cho sau này ông B1, bà T2 dễ chuyển nhượng cho người khác với giá cao. Thời gian chuyển nhượng theo “Giấy sang nền” lập ngày 24/6/2015 là đúng, khi thỏa thuận chuyển nhượng có vợ chồng bà V2 với ông B1, bà T2 và thỏa thuận xong thì ông B1, bà T2 giao số tiền 70.000.000 đồng cho vợ chồng bà V2 nhận. Còn Nguyễn Văn T3 có ký trong “Giấy sang nền” là ký sau và T3 không có giao tiền gì cho vợ chồng bà V2, các con bà V2 là Lê Phụng V3 và Lê Thị Tường V4 có ký tên vào “Giấy sang nền” nhưng không có nhận tiền gì từ ông B1, bà T2 do khi làm giấy hai bên ghi các con vào để khỏi phải tranh chấp giữa các con sau này. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B1, bà T2, thì quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 271 nêu trên ông T1, bà V2 đã thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần A - Chi nhánh Sóc Trăng để vay tiền. Hiện nay, vợ chồng bà V2 vẫn đang quản lý toàn bộ thửa đất số 271 nêu trên, khi chuyển nhượng không có đo đạc, cắm ranh cụ thể, có ra chỉ đất và nói diện tích là chiều ngang 06m x dài hết đất thôi, chưa giao đất cho ông B1, bà T2. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng và đồng ý phát mãi tài sản thế chấp có phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông B1, bà T2 thì vợ chồng bà V2 đồng ý trả lại cho ông B1, bà T2 số tiền đã nhận 70.000.000 đồng.

Quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 517, 519, 387, tờ bản đồ số 7 tọa lạc ấp T, xã L, huyện M có nguồn gốc là do vợ chồng bà V2 nhận chuyển nhượng của người khác, nhưng khi đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho hộ ông Lê Văn T1 vào ngày 29/9/1999. Vào thời gian này, hộ của ông T1, bà V2 gồm có bà V2, ông Lê Văn T1 và hai người con tên Lê Phụng V3 và Lê Thị Tường V4.

Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 415, tờ bản đồ số 7 tọa lạc ấp T, xã L, huyện M có nguồn gốc là do vợ chồng bà V2 nhận chuyển nhượng của người khác và đến năm 2007 vợ chồng bà V2 đổi với vợ chồng bà Phan Thị U và ông Huỳnh Văn T5, vợ chồng ông T5, bà U nhận thửa đất số 415, còn vợ chồng bà V2 nhận một thửa đất khác của ông T5, bà U với diện tích tương đương, hiện nay vợ chồng bà V2 không nhớ thửa đất số mấy. Ông T1, bà V2 đứng ra làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đổi với thửa đất số 415 và được Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho hộ Lê Văn T1 vào ngày 16/6/2004. Vào thời gian cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ của ông T1, bà V2 gồm có bà V2, ông Lê Văn T1 và hai người con tên Lê Phụng V3 và Lê Thị Tường V4. Sau đó, vợ chồng bà V2 thế chấp thửa đất này để vay tiền Ngân hàng nên chưa sang tên lại cho vợ chồng bà U, ông T5 được.

Còn lại tất cả các thửa đất khác đã thế chấp cho Ngân hàng đều do vợ chồng bà V2 đang quản lý và sử dụng, không có thế chấp, chuyển nhượng, cho thuê hay cầm cố cho ai khác.

Nay Ngân hàng yêu cầu vợ chồng bà V2 trả số tiền vay vốn gốc 2.500.000.000 đồng, lãi trong hạn: 116.111.111 đồng, lãi quá hạn: 1.376.145.833 đồng. Tổng cộng số tiền vốn gốc và lãi là 3.992.256.944 đồng. Bà V2 đồng ý trả nợ vốn gốc và đề nghị Ngân hàng tính lãi toàn bộ số nợ trong hạn để cho bà V2 có khả năng trả nợ và bà V2 xin trả nợ dần vì hiện nay vợ chồng bà V2 không có tiền để trả nợ cho Ngân hàng một lần ngay. Trường hợp vợ chồng bà V2 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nhưng đối với thửa đất số 415 nêu trên vợ chồng bà V2 đã đổi cho vợ chồng ông T5, bà U thì đề nghị Ngân hàng và Tòa án xem xét không xử lý, phát mãi vì đây là tài sản của vợ chồng ông T5, bà U.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 09 tháng 9 năm 2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị U đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn T5 trình bày:

Vào năm 2007, ông Thái giới thiệu cho vợ chồng bà U mua (nhận chuyển nhượng) diện tích đất 05 công tằm 03m của ông Nguyễn Hoàng M, cư trú cùng ấp T, xã L với giá 1,2 cây (12 chỉ) vàng 24K/01 công tằm 03m, phần diện tích đất của ông M sát với diện tích đất của ông T1 nên ông T1 kêu vợ chồng bà U nhận chuyển

nhượng đất của ông M rồi đổi với vợ chồng ông T1, bà V2 diện tích thửa đất số 415, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, do thửa đất số 415 của ông T1, bà V2 nằm cách xa với các thửa đất còn lại của ông T1, bà V2, còn ông T1, bà V2 nhận thửa đất của vợ chồng bà U nhận chuyển nhượng của ông M để cho các thửa đất của ông T1, bà V2 liền một thửa lớn. Sau khi vợ chồng bà U nhận chuyển nhượng đất từ ông M thì đổi đất ngay với ông T1, bà V2 và ông T1, bà V2 giao toàn bộ diện tích thửa đất số 415, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp T, xã L, huyện M nêu trên cho vợ chồng bà U canh tác liên tục từ năm 2007 cho đến nay. Đến năm 2012, vợ chồng bà U có tiền để làm thủ tục sang tên, vợ chồng bà U đến gặp ông T1, bà V2 để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm thủ tục sang tên thửa đất số 415 thì ông T1, bà V2 nói đã thế chấp vay Ngân hàng rồi, khi nào ông T1, bà V2 trả nợ Ngân hàng nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đưa giấy chứng nhận cho vợ chồng bà U làm thủ tục sang tên nhưng đến nay vợ chồng bà U vẫn chưa sang tên được. Việc đổi đất và vợ chồng bà U canh tác thửa đất 415 từ năm 2007 đến nay thì có nhiều người làm ruộng cạp ranh của bà U đều biết.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng ông T1 đổi với thửa đất số 415, tờ bản đồ số 7, diện tích là 9.280m² nhưng thực tế khi đổi đất vợ chồng bà U đo đạc bằng tầm 03 mét thì tính ra diện tích đất trồng lúa khoảng hơn 04 công (tầm 03m) một tí, vợ chồng bà U không có đo cái bờ kênh. Bà U thống nhất với kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M, diện tích thực tế phần đất trồng lúa hiện nay là 6.531,8m² và bờ kênh là 754,7m².

Bà U và ông T5 không biết thửa đất nhận chuyển nhượng của ông M là thửa đất số mấy, tờ bản đồ số mấy, bà U không nhớ vị trí đất. Bà U và ông T5 không biết việc ông T1, bà V2 thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 415, tờ bản đồ số 7 để vay tiền tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đ.

Ông T1, bà V2 nợ Ngân hàng thì ông T1, bà V2 tự trả nợ. Bà U và ông T5 không đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 415, tờ bản đồ số 7 nêu trên vì ông T1, bà V2 đã đổi đất với vợ chồng bà U và giao cho vợ chồng bà U canh tác từ năm 2007 cho đến nay. Bà U và ông T5 có yêu cầu độc lập trong vụ án là yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng đổi đất giữa vợ chồng bà U với vợ chồng ông T1, bà V2 đổi với thửa đất số 415, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho vợ chồng bà U.

Khi vợ chồng bà U nhận chuyển nhượng đất của ông M thì vợ chồng bà U giao vàng cho ông T1 thực hiện việc chuyển nhượng với ông M và sau đó ông T1 làm giấy tờ đứng tên quyền sử dụng đất, do là bà con nên vợ chồng bà U tin tưởng ông T1, bà V2 và ông T1, bà V2 cũng đã giao thửa đất số 415 đã đổi cho vợ chồng bà U canh tác từ năm 2007 cho đến nay và giữa vợ chồng bà U và vợ chồng ông T1, bà V2 không có tranh chấp gì về việc đổi đất.

Tại các biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T4 và bà Châu Thị B2 trình bày:

Vào tháng 11 năm 2012, vợ chồng ông, bà (ông Nguyễn Văn T4, bà Châu Thị B2) có nhận cổ đất của ông Lê Văn T1 và bà Hồ Thị Kim V2 với diện tích đất 22 công tầm 03m, trong đó có các thửa đất số 891, 519, 517 tờ bản đồ số 7 tại ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng với giá cổ đất là 140 chỉ vàng 24K. Đến ngày 21 tháng 3 năm 2020 âm lịch (nhằm ngày 13/4/2020 dương lịch), ông T1, bà V2 đã chuộc lại một phần diện tích đất đã cổ và đến nay, ông T1, bà V2 còn cổ phần diện tích là 06 công tầm 03m gồm toàn bộ diện tích thửa đất số 519 và một phần diện tích (khoảng trên 2000m²) thuộc thửa đất số 891 cùng tờ bản đồ số 7 nêu trên với số vàng cổ tổng cộng là 89,3 chỉ vàng 24K, có làm lại giấy cổ đất và ghi là “Tờ thỏa thuận chuộc đất” thể hiện người cổ đất là bà Hồ Thị Kim V2 và đại diện bên gia đình ông T4, bà B2 là bà B2 và con trai ông T4, bà B2 tên Nguyễn Ngọc S ký tên vào bên “Đại diện gia đình”. S ký vào “Tờ thỏa thuận chuộc đất” là ký chứng kiến việc thỏa thuận chuộc lại đất, còn việc cổ đất và giao nhận vàng là do vợ chồng ông T4, bà B2 đã đứng ra thỏa thuận, giao nhận với ông T1, bà V2 và nội dung thỏa thuận cũng thể hiện ông T1, bà V2 cổ đất cho vợ chồng ông T4, bà B2 06 công đất với giá cổ tổng cộng là 89,3 chỉ vàng 24K.

Trong trường hợp Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, trong đó có diện tích đất khoảng 06 công tầm 03m do vợ chồng ông T4, bà B2 cổ của ông T1, bà V2 thì ông T1, bà V2 phải trả lại cho ông T4, bà B2 số vàng đã nhận cổ đất là 89,3 chỉ vàng 24K thì ông T4, bà B2 giao đất cho Ngân hàng xử lý. Nếu ông T1, bà V2 không trả 89,3 chỉ vàng 24K cho ông T4, bà B2 thì ông T4, bà B2 không đồng ý giao đất để cho cơ quan có thẩm quyền xử lý. Ông T4, bà B2 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Tại các biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B1 trình bày:

Thời gian thì không nhớ cụ thể, vợ chồng ông B1, bà T2 có nhận cổ đất ruộng thuộc thửa đất số 379, tờ bản đồ số 7 tại ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng với diện tích 3.388,6m² của vợ chồng ông Lê Văn T1, bà Hồ Thị Kim V2 và cộng với một phần diện tích đất của thửa đất khác với giá cổ là 20 chỉ vàng 24K. Đến năm 2019, vợ chồng ông T1, bà V2 đã chuộc lại toàn bộ diện tích đất cổ và quản lý, canh tác toàn bộ diện tích đất nêu trên.

Vào ngày 24 tháng 6 năm 2015, gia đình ông Lê Văn T1 gồm có ông T1, bà Hồ Thị Kim V2 và hai con tên Lê Phụng V3, Lê Thị Tường V4 chuyển nhượng cho vợ chồng ông B1, bà T2 và con ông B1 bà T2 tên Nguyễn Văn T3 với phần diện tích đất ngang 06m từ cặp nhà phân tới giáp đất bà N với số tiền là 70.000.000 đồng nhưng thỏa thuận ghi trong giấy sang nền là số tiền 150.000.000 đồng là một phần diện tích của thửa đất số 271, tờ bản đồ số 7 tại ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng,

là phần diện tích đúng như kết quả Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ. Số tiền nhận chuyển nhượng đất từ ông T1, bà V2 là của vợ chồng ông B1, bà T2 và con là Nguyễn Văn T3 cùng làm có được để nhận chuyển nhượng đất. Khi giao nhận số tiền 70.000.000 đồng thì ông T1, bà V2 là người nhận tiền.

Trong trường hợp Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, trong đó có phần đất ông T1, bà V2 chuyển nhượng cho vợ chồng và con ông B1, thì ông T1, bà V2 phải trả lại cho vợ chồng và con ông B1 số tiền 70.000.000 đồng đã giao khi chuyển nhượng diện tích đất nêu trên. Nếu ông T1, bà V2 không trả số tiền 70.000.000 đồng cho gia đình ông B1, thì gia đình ông B1 không đồng ý giao đất cho cơ quan có thẩm quyền xử lý.

Bà T2 và anh T3 đi làm đến tối mới về nhà nên không có mặt để cho Tòa án lấy lời khai được. Ông B1 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 31 tháng 7 năm 2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị B3 và ông Trần Thanh T6 trình bày:

Vào năm 2018, vợ chồng bà B3 và ông T6 có thuê một căn nhà cặp mé sông trên thửa đất số 271, tờ bản đồ số 7, tại ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng của ông Lê Văn T1 và bà Hồ Thị Kim V2, thuê hàng năm với số tiền 5.000.000 đồng/năm, có làm giấy thuê hàng năm. Đến nay, ông T1, bà V2 đã làm “giấy cho thuê nhà tạm thời” đến ngày 21/9/2024 âm lịch (ngày 23/10/2024 dương lịch). Một căn quán khung cột cây, mái lợp lá có diện tích đất 50,5m² và một phần cát trên sàn ván (lấn sông) có diện tích 1,1m x 8,9m = 9,79m² là do vợ chồng bà B3 và ông T6 cất chi phí 3.500.000 đồng, phần sàn lấn sông chi phí 1.500.000 đồng. Đến khoảng giữa tháng 7 năm 2020, bà B3 và ông T6 có mua tôn lợp chồng lên mái lá căn quán chi phí hết 5.800.000 đồng. Hiện nay căn nhà thuê với diện tích 48,9m² và căn quán diện tích 50,5m² trên phần đất thuộc thửa đất số 271, tờ bản đồ số 7 và phần sàn ván lấn sông 9,79m² là do bà B3 và ông T6 và hai người con tên Trần Thanh D và Trần Thùy L1 đang quản lý và ở.

Trường hợp ông T1, bà V2 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng. Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong đó có căn nhà bà B3 và ông T6 thuê của ông T1, bà V2 và căn quán do bà B3 và ông T6 cất thì bà B3 và ông T6 đồng ý giao đất và nhà đã thuê cho cơ quan có thẩm quyền xử lý nhưng ông T1, bà V2 phải trả lại số tiền thuê nhà cho bà B3 và ông T6 đã trả trước, tính từ ngày trả nhà cho đến ngày hết hạn hợp đồng, còn căn quán và phần sàn lấn sông thì bà B3 và ông T6 tự tháo dỡ. Bà B3 và ông T6 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 31 tháng 7 năm 2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Thanh D trình bày:

Anh D đang ở chung với cha, mẹ tên Trần Thanh T6 và Phan Thị B3 trong căn nhà do cha, mẹ thuê của ông T1, bà V2 tại ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Trường hợp Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp có căn nhà cha, mẹ anh D thuê thì anh D đồng ý theo ý kiến của cha, mẹ anh D.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 31 tháng 7 năm 2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Phụng V3 trình bày:

Đối với các thửa đất số 517, 519, 378 và 415 cùng tờ bản đồ số 7 tại ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng được cấp cho hộ ông Lê Văn T1, trong đó có chị V3. Các quyền sử dụng đất này đã thế chấp tại Ngân hàng. Trường hợp ông T1, bà V2 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng, Ngân hàng có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp thì chị V3 đồng ý.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 31 tháng 7 năm 2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Tường V4 trình bày:

Đối với các thửa đất số 517, 519, 378 và 415 cùng tờ bản đồ số 7 tại ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng được cấp cho hộ ông Lê Văn T1, trong đó có chị V4. Các quyền sử dụng đất này đã thế chấp tại Ngân hàng. Trường hợp ông T1, bà V2 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng, Ngân hàng có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp thì chị V4 đồng ý.

* Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, các bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị U, ông Huỳnh Văn T5 kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, riêng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Phụng V3, chị Lê Thị Tường V4, ông Nguyễn Văn B1, bà Nguyễn Hồng T2, anh Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn T4, bà Châu Thị B2, ông Trần Thanh T6, bà Phan Thị B3, anh Trần Thanh D, chị Trần Thùy L1 và những người làm chứng ông Nguyễn Hoàng M, ông Lê Hoàng O, ông Trịnh Văn L2 chưa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án:

+ Xét thấy, yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc các bị đơn phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số tiền nợ vay vốn gốc và lãi suất theo quy định của hợp đồng. Trường hợp các bị đơn không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì buộc giao tài sản cho cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp.

+ Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B1, bà Nguyễn Hồng T2, anh Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn T4, bà Châu Thị B2, ông Trần Thanh T6, bà Phan Thị B3, anh Trần Thanh D, chị Trần Thùy L1 không có yêu cầu độc lập nên không đặt ra xem xét. Buộc những người này giao tài sản đang quản

lý cho cơ quan có thẩm quyền xử lý.

+ Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị U và ông Huỳnh Văn T5 có yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận hợp đồng đổi quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà U, ông T5 với ông T1, bà V2 đối với thửa đất số 415 tờ bản đồ số 7 tại ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Tuy nhiên, bà U, ông T5 không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh được việc đổi đất nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà U, ông T5. Buộc bà U, ông T5 giao quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 415 đang quản lý cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử nghị án và tuyên án.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thủ tục thụ lý việc khởi kiện của nguyên đơn và thẩm quyền giải quyết: Khi nộp đơn khởi kiện, Ngân hàng thương mại cổ phần Đ căn cứ vào hợp đồng tín dụng số 00183/HĐTD-HM-CN ngày 20/10/2016 giữa bên cấp tín dụng là Ngân hàng thương mại cổ phần Đ với bên được cấp tín dụng là hộ kinh doanh Lê Văn T1 do ông Lê Văn T1 là chủ hộ kinh doanh làm đại diện và người đồng trách nhiệm bà Hồ Thị Kim V2 là vợ của ông T1, cùng địa chỉ ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Ngân hàng có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng buộc ông Lê Văn T1 và bà Hồ Thị Kim V2 phải trả cho Ngân hàng số tiền vay vốn gốc và lãi suất theo quy định của hợp đồng cho đến khi trả hết nợ và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú đã thụ lý đơn khởi kiện và thông báo cho Ngân hàng nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật và Ngân hàng đã thực hiện việc nộp tiền tạm ứng án phí đúng quy định. Như vậy, Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng thụ lý đơn khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ là đúng thẩm quyền và đúng theo trình tự thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 191 và Điều 195 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Phụng V3, chị Lê Thị Tường V4, ông Nguyễn Văn B1, bà Nguyễn Hồng T2, anh Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn T4, bà Châu Thị B2, ông Trần Thanh T6, bà Phan Thị B3, anh Trần Thanh D, chị Trần Thùy L1 và những người làm chứng ông Nguyễn Hoàng M, ông Lê Hoàng O, ông Trịnh Văn L2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Đ chỉ yêu cầu các bị đơn ông Lê Văn T1 và bà Hồ Thị Kim V2 phải trả cho Ngân hàng số tiền vay vốn gốc và lãi suất tính đến ngày 01/02/2021 theo hợp đồng tín dụng số 00183/HĐTD-HM-CN ngày 20/10/2016 với số tiền vốn gốc: 2.500.000.000 đồng, lãi trong hạn: 116.111.111 đồng, lãi quá hạn: 1.376.145.833 đồng. Tổng cộng số tiền vốn gốc và lãi là 3.992.256.944 đồng và tiền lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Trong trường hợp ông T1, bà V2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ, thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

[4] Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu ông Lê Văn T1 và bà Hồ Thị Kim V2 trả tiền vay vốn gốc và lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[5] Theo hợp đồng tín dụng số 00183/HĐTD-HM-CN ngày 20/10/2016, ông T1, bà V2 có vay tiền của Ngân hàng số tiền vay là 2.500.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất vay trong hạn là 11%/ năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn hoặc dư nợ lãi quá hạn; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh mặt hàng phân bón, thuốc bảo vệ thực vật. Ông T1, bà V2 đã nhận đủ số tiền 2.500.000.000 đồng theo giấy nhận nợ ngày 20/4/2017. Tính đến ngày 01/02/2021, ông T1, bà V2 còn nợ số tiền vay vốn gốc 2.500.000.000 đồng, lãi trong hạn 116.111.111 đồng, lãi quá hạn 1.376.145.833 đồng. Tổng cộng số tiền vốn gốc và lãi là 3.992.256.944 đồng.

[6] Tại phiên tòa, bị đơn bà Hồ Thị Kim V2 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Văn T1 đã thừa nhận tính đến ngày 01/02/2021, theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 00183/HĐTD-HM-CN ngày 20/10/2016, ông T1, bà V2 còn nợ Ngân hàng số tiền vay vốn gốc 2.500.000.000 đồng, lãi trong hạn: 116.111.111 đồng, lãi quá hạn: 1.376.145.833 đồng. Tổng cộng số tiền vốn gốc và lãi là 3.992.256.944 đồng và có thể chấp cho Ngân hàng là các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đại diện Ngân hàng đã trình bày. Theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định “Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh” và tại khoản 3 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định “Đương sự có người đại diện tham gia tố tụng thì sự thừa nhận của người đại diện được coi là sự thừa nhận của đương sự nếu không vượt quá phạm vi đại diện”. Như vậy, Hội đồng xét xử công nhận các bị đơn còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần Đ tính đến ngày 01/02/2021 với số tiền vay vốn gốc 2.500.000.000 đồng, lãi trong hạn: 116.111.111 đồng, lãi quá hạn: 1.376.145.833 đồng. Tổng cộng số tiền vốn gốc và lãi là 3.992.256.944 đồng và có

thế chấp cho Ngân hàng là các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đại diện Ngân hàng đã trình bày là sự thật. Tuy nhiên, bà V2 đề nghị xin được trả số tiền vốn gốc mỗi năm 200.000.000 đồng và xem xét cho vợ chồng bà chỉ trả tiền lãi suất trong hạn, không tính quá hạn đối với số tiền vay vốn gốc vì hiện nay điều kiện kinh tế của gia đình bà gặp khó khăn nhưng người đại diện của Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

[7] Căn cứ theo khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng quy định “Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật”; theo khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng quy định “Trong trường hợp khách hàng không trả được nợ đến hạn, nếu các bên không có thỏa thuận khác thì tổ chức tín dụng có quyền xử lý nợ, tài sản bảo đảm tiền vay theo hợp đồng cấp tín dụng, hợp đồng bảo đảm và quy định của pháp luật” và khoản 1 Điều 474 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định “Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn” và trong hợp đồng hạn mức tín dụng 00183/HĐTD-HM-CN ngày 20/10/2016 thì hai bên cũng đã thỏa thuận bên vay là ông T1, bà V2 có nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi suất đầy đủ, đúng hạn. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện hợp đồng ông T1, bà V2 đã không thực hiện đúng nghĩa vụ như đã cam kết, cụ thể là đến hạn trả nợ, ông T1, bà V2 không trả đầy đủ, đúng hạn. Như vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T1, bà V2 trả tiền vốn gốc và lãi suất là có căn cứ.

[8] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về yêu cầu các bị đơn ông Lê Văn T1 và bà Hồ Thị Kim V2 phải trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền vay vốn gốc 2.500.000.000 đồng, lãi trong hạn: 116.111.111 đồng, lãi quá hạn: 1.376.145.833 đồng. Tổng cộng số tiền vốn gốc và lãi là 3.992.256.944 đồng.

[9] Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm các bị đơn ông Lê Văn T1 và bà Hồ Thị Kim V2 còn phải tiếp tục thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Đ khoản tiền lãi suất quá hạn phát sinh theo hợp đồng của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

[10] Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, Hội đồng xét xử xét thấy:

[11] Để đảm bảo khoản nợ vay tại Ngân hàng, ông Lê Văn T1, bà Hồ Thị Kim V2, chị Lê Phụng V3 và chị Lê Thị Tường V4 đã thế chấp:

[11.1] - Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 891, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 671754, sổ vào sổ cấp GCN số: CH00735 do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện M cấp ngày 08/01/2014 cho ông Lê Văn T1, bà Hồ Thị Kim V2 đứng tên;

[11.2] - Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 380, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 291674, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 26 do UBND huyện M cấp ngày 24/01/2007 cho ông Lê Văn T1 đứng tên;

[11.3] - Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 381, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 184401, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 27 do UBND huyện M cấp ngày 24/01/2007 cho ông Lê Văn T1 đứng tên;

[11.4] - Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 379, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 671666, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 00045 do UBND huyện M cấp ngày 03/6/2009 cho ông Lê Văn T1, bà Hồ Thị Kim V2 đứng tên;

[11.5] - Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 271, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB278790, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 1 do UBND huyện M cấp ngày 14/2/2005 cho ông Lê Văn T1, bà Hồ Thị Kim V2 đứng tên;

[11.6] - Quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 517, 519, 378, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N494673, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00129.QSDĐ do UBND huyện M cấp ngày 29/9/1999 cho hộ ông Lê Văn T1 đứng tên;

[11.7] - Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 415, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 579433, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 3284.QSDĐ/QĐ.UBH do UBND huyện M cấp ngày 16/6/2004 cho hộ ông Lê Văn T1 đứng tên;

[11.8] Theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 00183A/HĐTC-QSDĐ-CN ngày 20/10/2016 và 00183B/HĐTC-QSDĐ-CN ngày 20/10/2016, đã được chứng thực và đăng ký thế chấp cùng ngày 20/10/2016. Các hợp đồng thế chấp này hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

[12] Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, Tòa án tiến hành xác minh và xem xét, thẩm định tại chỗ thì xác định được quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất đã thế chấp cho Ngân hàng có sự thay đổi về người quản lý, sử dụng như sau: Ông T1, bà V2 đã đổi cho vợ chồng bà Phan Thị U, ông Huỳnh Văn T5 toàn bộ diện tích của thửa đất số 415, tờ bản đồ số 7, tại ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; ông T1, bà V2 và hai con là chị Lê Phụng V3, Lê Thị Tường V4 có chuyển nhượng một phần diện tích thuộc thửa đất số 271, tờ bản đồ số 7, tại ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng với diện tích 258,5m² cho ông Nguyễn Văn B1, bà Nguyễn Hồng T2 và anh Nguyễn Văn T3 với giá 70.000.000 đồng; ông T1, bà V2 có cổ toàn bộ thửa đất số 519 với diện tích 5.066m² và một phần thửa đất số 891 với diện tích 3.268m² cho ông Nguyễn

Văn T4 và bà Châu Thị B2 với giá cổ là 89,3 chỉ vàng 24K; ông T1, bà V2 có cho bà Phan Thị B3 và ông Trần Thanh T6 thuê 01 căn nhà và một phần diện tích đất để cất căn quán (diện tích đất căn nhà 50,5m², diện tích đất căn quán 48,9m²) thuộc một phần diện tích của thửa đất số 271 nêu trên (phần cặp mé sông). Hiện nay, bà U, ông T5 đang quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích thuộc thửa đất số 415; ông T4, bà B2 đang quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất số 519 với diện tích 5.066m² và một phần thửa đất số 891 với diện tích 3.268m²; ông T6, bà B3 và hai con là anh Trần Thanh D và chị Trần Thùy L1 đang quản lý sử dụng 01 căn nhà và một phần diện tích đất để cất căn quán thuộc một phần diện tích của thửa đất số 271, tờ bản đồ số 7 nêu trên (phần cặp mé sông). Đối với phần diện tích đất 258,5m² thuộc một phần diện tích của thửa đất số 271 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông B1, bà T2, thì ông T1, bà V2 vẫn đang quản lý, sử dụng. Ngoài các phần diện tích đất nêu trên thì các phần diện tích đất còn lại đều do ông T1, bà V2 đang quản lý, sử dụng.

[13] Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 09 tháng 9 năm 2019, bà Phan Thị U và ông Huỳnh Văn T5 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng đổi đất giữa vợ chồng ông, bà với vợ chồng ông T1, bà V2 đối với thửa đất số 415, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho vợ chồng ông, bà.

[14] Xét yêu cầu độc lập của bà Phan Thị U và ông Huỳnh Văn T5, Hội đồng xét xử xét thấy, tại phiên tòa sơ thẩm, bà U trình bày, vào năm 2007 vợ chồng bà U đưa vàng cho ông T1 để nhận chuyển nhượng phần đất của ông Nguyễn Hoàng M với diện tích 05 công tầm 03m, giá chuyển nhượng là 1,2 cây (12 chỉ) vàng 24K/01 công và đổi với ông T1, bà V2 để nhận toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 415 của ông T1, bà V2, đổi chỉ bằng lời nói, không có lập thành văn bản. Tại phiên tòa, bà V2 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Văn T1 đã thừa nhận lời trình bày của bà U là đúng nhưng khi đứng ra thỏa thuận chuyển nhượng đất với ông M đều do vợ chồng bà đứng ra thỏa thuận và giao vàng với ông M, còn số vàng là của bà U, ông T5 đưa cho ông T1, bà V2 để trả tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông M, và hiện nay phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông M thì do vợ chồng bà đứng tên quyền sử dụng đất nhưng không nhớ là thuộc thửa nào và đã thế chấp cho Ngân hàng. Tại lời khai ngày 18/12/2020, ông Nguyễn Hoàng M trình bày là ông có chuyển nhượng đất cho ông T1, bà V2 và nhận vàng từ ông T1, bà V2 chứ không có chuyển nhượng đất cho bà U, ông T5. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà U và ông T5 không chứng minh được là ông, bà đổi đất với ông T1, bà V2 là thửa đất nào và cũng không có tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp, theo khoản 1 Điều 91 quy định “Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp” nên không có cơ sở để Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của bà U, ông T5. Ông T5, bà U không có yêu cầu độc lập yêu cầu ông T1, bà V2 trả lại số vàng đã nhận nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Giành quyền cho bà U, ông T5 khởi kiện thành một vụ án khác yêu cầu ông T1, bà V2 trả lại số vàng mà ông T1, bà V2 đã nhận từ bà U, ông T5.

[15] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/6/2015 giữa ông T1, bà V2 với ông B1, bà T2 và anh T3 về việc chuyển nhượng phần diện tích đất với chiều ngang 06m x dài hết đất (từ mé sông ra đến hết đất phía sau) thuộc một phần diện tích thửa đất số 271, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo kết quả Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ có diện tích là 258,5m² (trong đó có 222m² phần trên bờ và 36,5m² cặp mé sông) với giá chuyển nhượng là 70.000.0000 đồng nhưng ông B1, bà T2 yêu cầu lập hợp đồng giấy tay với giá 150.000.0000 đồng để cho sau này ông B1, bà T2 dễ chuyển nhượng cho người khác với giá cao. Hội đồng xét xử xét thấy, tại biên bản lấy lời khai ngày 14/7/2020 và ngày 25/12/2020, ông Nguyễn Văn B1 yêu cầu ông T1, bà V2 trả cho ông B1, bà T2 và anh T3 số tiền 70.000.000 đồng là số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T1, bà V2. Tuy nhiên, ông B1 đã được Tòa án giải thích về quyền được yêu cầu độc lập trong vụ án nhưng ông B1 không có yêu cầu độc lập trong vụ án và trong quá trình giải quyết vụ án, bà T2 và anh T3 cũng không có văn bản trình bày ý kiến của mình gửi cho Tòa án và cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét giải quyết về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B1, bà T2 và anh T3 với ông T1, bà V2. Trong trường hợp các bên có tranh chấp thì được quyền khởi kiện thành một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[16] Đối với hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 21/3/2020 Al (ngày 13/4/2020 dương lịch) giữa ông T1, bà V2 với ông T4, bà B2 với diện tích khoảng 06 công tầm 03m gồm toàn bộ thửa đất số 519 (5.066,1m²) và một phần diện tích của thửa đất số 891 (theo kết quả xem xét thẩm định của Tòa án là 3.268m²) cùng tờ bản đồ số 7, tại ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, Hội đồng xét xử xét thấy giao dịch dân sự là cầm cố đất không được pháp luật cho phép nên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 21/3/2020 Al (ngày 13/4/2020 dương lịch) giữa ông T1, bà V2 với ông T4, bà B2 là vô hiệu. Ông T4, bà B2 đã được Tòa án giải thích về quyền được yêu cầu độc lập trong vụ án nhưng ông T4, bà B2 không có yêu cầu độc lập để yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả của việc vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xử lý hậu quả của việc vô hiệu nêu trên. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử giành quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết thành vụ án khác về quan hệ cầm cố quyền sử dụng đất giữa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T4 và bà Châu Thị B2 với ông Lê Văn T1 và bà Hồ Thị Kim V2.

[17] Đối với hợp đồng thuê nhà ở giữa bà B3, ông T6 với ông T1, bà V2, Hội đồng xét xử xét thấy tại lời khai ngày 31/7/2020, bà B3 và ông T6 trình bày “Trường hợp ông T1, bà V2 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng. Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong đó có căn nhà bà B3, ông T6 thuê của ông T1, bà V2 và căn quán do bà B3, ông T6 cất thì bà B3, ông T6 đồng ý giao lại đất và

nhà đã thuê cho cơ quan có thẩm quyền xử lý nhưng ông T1, bà V2 phải trả lại số tiền thuê nhà cho bà B3, ông T6 đã trả trước, tính từ ngày trả nhà cho đến ngày hết hạn hợp đồng, còn căn quán và phần sàn lán sông thì bà B3, ông T6 tự tháo dỡ. Bà B3, ông T6 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này”. Do bà B3 và ông T6 không có yêu cầu độc lập trong vụ án nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét xử lý về hợp đồng thuê nhà giữa bà B3, ông T6 với ông T1, bà V2. Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bà B3, ông T6 đồng ý giao lại căn nhà thuê với diện tích 48,9m² và phần diện tích đất 50,5m² (phần đất cát căn quán) trên phần đất thuộc thửa đất số 271, tờ bản đồ số 7, tờ bản đồ số 7, tại ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (phần đất cặp bờ sông) và đồng ý tháo dỡ căn quán do bà B3, ông T6 đã cất để cho cơ quan có thẩm quyền xử lý. Hội đồng xét xử giành quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết thành vụ án khác về quan hệ hợp đồng thuê nhà giữa bà B3, ông T6 với ông T1, bà V2.

[18] Theo quy định tại Điều 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005 “Khi đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp quyền sử dụng đất mà bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì quyền sử dụng đất đã thế chấp được xử lý theo thỏa thuận; nếu không thỏa thuận hoặc không xử lý được theo thỏa thuận thì bên nhận thế chấp có quyền khởi kiện tại Tòa án”, tại khoản 1 Điều 68 của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm quy định “Trong trường hợp không có thỏa thuận về phương thức xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì các tài sản này được bán đấu giá” và theo quy định tại khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ quy định bổ sung khoản 3 Điều 68 của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP như sau “Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản gắn liền với đất được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Như vậy, căn cứ vào các quy định này thì Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nêu trên của ông T1, bà V2 nếu ông, bà không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ là có căn cứ chấp nhận và khi có yêu cầu thì các bị đơn ông Lê Văn T1, bà Hồ Thị Kim V2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Phụng V3, chị Lê Thị Tường V4, ông Nguyễn Văn B1, bà Nguyễn Hồng T2, anh Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn T4, bà Châu Thị B2, bà Phan Thị U, ông Huỳnh Văn T5, bà Phan Thị B3, ông Trần Thanh T6, anh Trần Thanh D, chị Trần Thùy L1 có trách nhiệm giao lại tài sản thế chấp mà các ông, bà, anh, chị đang quản lý để cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật (đính kèm theo sơ đồ, vị trí, diện tích, tứ cận các thửa đất số 271, 519, một phần thửa đất số 891, cùng tờ bản đồ số 7 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M lập cùng ngày 07/8/2020 và thửa đất số 415, tờ bản đồ số 7 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M lập ngày 05/11/2019). Ngoài ra, bà Phan Thị B3 và ông Trần Thanh T6 còn phải tháo dỡ căn quán trên phần diện tích đất 50,5m²

thuộc một phần diện tích của thửa đất số 271, tờ bản đồ số 7 tại ấp T, xã L, huyện M do bà B3, ông T6 đang quản lý để giao diện tích đất này cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật.

[19] Xét đề nghị của Kiểm sát viên về nội dung giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[20] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và giám định đo đạc: Căn cứ vào khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 2 Điều 161; khoản 1 Điều 162 của Bộ luật Tố tụng dân sự các bị đơn ông Lê Văn T1 và bà Hồ Thị Kim V2 phải chịu 37.061.135 đồng để hoàn trả lại cho nguyên đơn vì nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước.

[21] Về án phí sơ thẩm:

[21.1] Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 nên các bị đơn ông Lê Văn T1 và bà Hồ Thị Kim V2 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch với số tiền 111.845.138 đồng.

[21.2] Căn cứ vào khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị U và ông Huỳnh Văn T5 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận với số tiền 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2016/0009229 ngày 10 tháng 9 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng.

[21.3] Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp 43.217.372 đồng (bốn mươi ba triệu hai trăm mười bảy nghìn ba trăm bảy mươi hai đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2015/ Nợ 0009960 ngày 05 tháng 4 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1, 4 Điều 91; khoản 2, khoản 3 Điều 92; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 2 Điều 161; khoản 1 Điều 162; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 2 Điều 91 và khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

- Khoản 1 Điều 474, Điều 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Khoản 1, khoản 2 và khoản 6 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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;

- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Đ về yêu cầu trả số tiền vốn gốc, lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với các bị đơn ông Lê Văn T1 và bà Hồ Thị Kim V2.

2. Xử buộc các bị đơn ông Lê Văn T1 và bà Hồ Thị Kim V2 phải trả cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền vay vốn gốc 2.500.000.000 đồng, lãi trong hạn: 116.111.111 đồng, lãi quá hạn: 1.376.145.833 đồng. Tổng cộng số tiền vốn gốc và lãi là 3.992.256.944 đồng (ba tỷ chín trăm chín mươi hai triệu hai trăm năm mươi sáu nghìn chín trăm bốn mươi bốn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (từ ngày 02/02/2021) các bị đơn ông Lê Văn T1 và bà Hồ Thị Kim V2 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.

3. Trong trường hợp ông Lê Văn T1 và bà Hồ Thị Kim V2 không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 00183A/HĐTC-QSĐĐ-CN ngày 20/10/2016 và 00183B/HĐTC-QSĐĐ-CN ngày 20/10/2016 gồm:

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 891, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 671754, sổ vào sổ cấp GCN số: CH00735 do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện M cấp ngày 08/01/2014 cho ông Lê Văn T1, bà Hồ Thị Kim V2 đứng tên;

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 380, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 291674, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 26 do UBND huyện M cấp ngày 24/01/2007 cho ông Lê Văn T1 đứng tên;

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 381, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 184401, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 27 do UBND huyện M cấp ngày 24/01/2007 cho ông Lê Văn T1 đứng tên;

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 379, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 671666, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 00045 do UBND huyện M cấp ngày 03/6/2009 cho ông Lê Văn T1, bà Hồ Thị Kim V2 đứng tên;

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 271, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB278790, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 1 do UBND huyện M cấp ngày 14/2/2005 cho ông Lê Văn T1, bà Hồ Thị Kim V2 đứng tên;

- Quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 517, 519, 378, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N494673, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00129.QSĐĐ do UBND huyện M cấp ngày 29/9/1999 cho hộ ông Lê Văn T1 đứng tên;

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 415, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 579433, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 3284.QSĐĐ/QĐ.UBH do UBND huyện M cấp ngày 16/6/2004 cho hộ ông Lê Văn T1 đứng tên.

Khi Ngân hàng có yêu cầu thì các bị đơn ông Lê Văn T1, bà Hồ Thị Kim V2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Phụng V3, chị Lê Thị Tường V4, ông Nguyễn Văn B1, bà Nguyễn Hồng T2, anh Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn T4, bà Châu Thị B2, bà Phan Thị U, ông Huỳnh Văn T5, ông Trần Thanh T6, bà Phan Thị B3, anh Trần Thanh D và chị Trần Thùy L có trách nhiệm giao lại tài sản thế chấp mà các ông, bà, anh, chị đang quản lý để cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật (đính kèm theo sơ đồ, vị trí, diện tích, tứ cận các thửa đất số 271, 519, một phần thửa đất số 891, cùng tờ bản đồ số 7 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M lập cùng ngày 07/8/2020). Ngoài ra, bà Phan Thị B3 và ông Trần Thanh T6 còn phải tháo dỡ căn quán trên phần diện tích đất 50,5m² thuộc một phần diện tích của thửa đất số 271, tờ bản đồ số 7 tại ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng do bà B3, ông T6 đang quản lý để giao diện tích đất này cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật.

4. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Phan Thị U, ông Huỳnh Văn T5 về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng đổi quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà với vợ chồng ông T1, bà V2 đổi với thửa đất số 415, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp T, xã L, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (đính kèm theo sơ đồ, vị trí, diện tích, tứ cận thửa đất số 415, tờ bản đồ số 7 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M lập ngày 05/11/2019).

5. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phan Thị U, ông Huỳnh Văn T5 có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết thành vụ án khác để đòi lại số vàng đã giao cho ông T1, bà V2; ông Nguyễn Văn B1, bà Nguyễn Hồng T2, anh Nguyễn Văn T3 có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết thành vụ án khác về quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các bị đơn ông Lê Văn T1, bà Hồ Thị Kim V2 để đòi lại số tiền đã giao cho ông T1, bà V2; ông Nguyễn Văn T4, bà Châu Thị B2 có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết thành vụ án khác về quan hệ cầm cố quyền sử dụng đất giữa các ông, bà với ông T1, bà V2.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và giám định đo đạc: Các bị đơn ông Lê Văn T1 và bà Hồ Thị Kim V2 phải chịu 37.061.135 đồng (ba mươi bảy triệu không trăm sáu mươi một nghìn một trăm ba mươi lăm đồng) để trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ đã nộp trước.

7. Về án phí:

7.1. Các bị đơn ông Lê Văn T1 và bà Hồ Thị Kim V2 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch là 111.845.138 đồng (một trăm mười một triệu tám trăm bốn mươi lăm nghìn một trăm ba mươi tám đồng).

7.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị U và ông Huỳnh Văn T5 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2016/0009229 ngày 10 tháng 9 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, bà U và ông T5 đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.

7.3. Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp 43.217.372 đồng (bốn mươi ba triệu hai trăm mười bảy nghìn ba trăm bảy mươi hai đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2015/ Nợ 0009960 ngày 05 tháng 4 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng.

8. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, riêng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Lê Phụng V3, chị Lê Thị Tường V4, ông Nguyễn Văn B1, bà Nguyễn Hồng T2, anh Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn T4, bà Châu Thị B2, ông Trần Thanh T6, bà Phan Thị B3, anh Trần Thanh D và chị Trần Thùy L1 vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được thông đạt hợp lệ, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo trình tự phúc thẩm.

9. 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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Mỹ Tú;
- Chi cục THADS huyện Mỹ Tú;
- TAND tỉnh Sóc Trăng
(P.KTNV & THA);
- Lưu hồ sơ;
- Lưu Tòa án.

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

Đặng Phước Tuấn