

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH LỢI
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 38/2022/DS-ST
Ngày: 17 - 5 - 2022
V/v Tranh chấp xác định quyền
sở hữu tài sản, quyền sử dụng
tài sản phân chia tài sản chung
để thi hành án và tranh chấp
hợp đồng tín dụng.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH LỢI, TỈNH BẠC LIÊU

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Văn Sáu

2. Bà Trần Thị Phương Anh

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

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

Ngày 17 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 266/2020/TLST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2020 về “Tranh chấp chia tài sản chung để thi hành án”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2022/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần K. Địa chỉ: Đường P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. Người đại diện theo ủy quyền Ngân hàng Thương mại Cổ phần K: Ông Trần Quốc S, sinh năm 1988 và ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1988. Cùng địa chỉ: Số 466, Đường T, Phường 7, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Phạm Thanh H, sinh năm 1956 và bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1961 (vắng mặt).

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

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

3.1. Bà Nguyễn Thị S1, sinh năm 1966 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Khu tập thể t, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

3.2. Nguyễn Chí N, sinh năm 1987;

3.3. Nguyễn Chí T, sinh năm 1989;

3.4. Nguyễn Chí T1, sinh năm 1990;

3.5. Nguyễn Thị Yến N1, sinh năm 1999;

Cùng địa chỉ: Khu tập thể t, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Người đại diện theo ủy quyền của anh N, anh T, anh T1 và chị N1 là: Bà Nguyễn Thị S1, sinh năm 1966. Địa chỉ: Khu tập thể t, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (xin vắng mặt).

3.6. Anh Phạm Trung T2, sinh năm 1996 và chị Nguyễn Thị N2, sinh năm 1997 (vắng mặt).

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 18/12/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) trình bày:

Ngày 02/10/2015, giữa Ngân hàng với ông Phạm Thanh H và bà Nguyễn Thị Đ có ký kết hợp đồng tín dụng số 1021/15/HĐTD/0200-4182. Nội dung là Ngân hàng cho ông H, bà Đ vay số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn vay là 36 tháng, kể từ ngày giải ngân đầu tiên; lãi suất vay là 7,5%/năm và cố định trong 06 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu, kể từ tháng thứ 7, lãi suất vay sẽ thay đổi theo quy định của Ngân hàng; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất phạt chậm trả là 0,05%/ngày; hình thức thanh toán là lãi trả 06 tháng/lần kể từ ngày giải ngân đầu tiên, gốc là hàng năm kể từ ngày trả nợ gốc đầu tiên (ngày 02/10/2016). Mục đích vay của ông H, bà Đ là sản xuất nông nghiệp. Phía ông H, bà Đ đã nhận đủ số tiền vay vào ngày 02/10/2015 theo Giấy đề nghị giải ngân. Để đảm bảo khoản vay, phía ông H, bà Đ có thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Hợp đồng thế chấp số 1021/15/HĐTC-BĐS/0200-4182 ngày 02/10/2015. Nội dung là ông H, bà Đ đồng ý dùng tài sản là Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp G, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, diện tích 8.230m², thuộc các thửa số 291, 292 tờ bản đồ số 07 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 31/8/2006 để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng trên. Tài sản thế chấp trên được cơ quan có thẩm quyền đăng ký theo đúng quy định.

Quá trình vay vốn, ông H và bà Đ không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng, cụ thể là vi phạm thời hạn trả nợ vào ngày 03/4/2016 nên nay Ngân hàng yêu cầu ông H, bà Đ thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 17/5/2022 là: 243.465.614 đồng (trong đó, vốn gốc 100.000.000 đồng, nợ lãi 114.724.063 đồng và phạt chậm trả lãi 28.741.551 đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 18/5/2022 cho đến khi thanh toán dứt nợ theo mức lãi suất hợp đồng. Trường hợp ông H, bà Đ thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp 1021/15/HĐTC-BĐS/0200-4182

ngày 02/10/2015. Ngoài ra, Ngân hàng không có yêu cầu gì khác trong vụ án này.

Bị đơn ông Phạm Thanh H và bà Nguyễn Thị Đ: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và triệu tập tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tham gia phiên tòa nhưng ông H, bà Đ không cung cấp tài liệu, chứng cứ cũng như không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà S1 và yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K.

Tại Đơn khởi kiện ngày 01 tháng 11 năm 2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị S1 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Chí N, anh Nguyễn Chí T, anh Nguyễn Chí T1, chị Nguyễn Thị Yến N1 trình bày:

Tại Bản án sơ thẩm số 45/2018/DS-PT ngày 19/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu quyết định buộc ông Phạm Thanh H và bà Nguyễn Thị Đ trả tiền giá trị quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị S1 là 218.000.021 đồng. Ông K chết năm 2019, ông K và bà S1 có 04 người con gồm anh Nguyễn Chí N, anh Nguyễn Chí T, anh Nguyễn Chí T1, chị Nguyễn Thị Yến N1. Gia đình bà S1 đã yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện V thi hành án số tiền trên nhưng phía ông H và bà Đ vẫn không thanh toán tiền cho bà. Tại Thông báo số 31/TB-CCTHADS ngày 05/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V thông báo và yêu cầu ông K, bà S1 yêu cầu Tòa án xác định quyền sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất của ông H và bà Đ theo thủ tục tố tụng dân sự nhưng ông H và bà Đ không thực hiện. Cho nên bà yêu cầu Tòa án xác định phần quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng tài sản, phần quyền sử dụng đất của ông Phạm Thanh H, Nguyễn Thị Đ trong khối tài sản chung với người khác, tài sản gồm: Phần đất tại thửa 291, tờ bản đồ số 07, diện tích 3.649m² đất trồng lúa tọa lạc tại ấp G, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu đã được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/8/2006 đứng tên ông Phạm Thanh H; phần đất tại thửa 292, diện tích 4.581m²; thửa 345 diện tích 4.219m²; thửa 561 diện tích 4.160m²; thửa 285 diện tích 2.502m² cùng tờ bản đồ số 07 được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/8/2006 đứng tên hộ ông Phạm Thanh H. Đến ngày 26/4/2022, bà Nguyễn Thị S1 có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện do đã thỏa thuận được toàn bộ yêu cầu khởi kiện với phía ông H, bà Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Trung T2 và chị Nguyễn Thị N2 trình bày: Anh chị đang sử dụng phần đất thế chấp tại thửa số 291, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.649m² và thửa số 292, tờ bản đồ số 7, diện tích 4.581m² do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho ông H. Lý do anh chị sử dụng phần đất trên là cho anh chị thuê của ông H, bà Đ vào khoảng tháng 02/2022, thời hạn thuê là 03 năm 04 tháng, giá thuê 9.000.000 đồng/năm. Anh chị không có ý kiến gì đối với yêu cầu ông H, bà Đ trả nợ cho Ngân hàng nhưng anh chị không đồng ý đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và xử lý tài sản thế chấp thì anh chị không

đồng ý trả đất. Tuy nhiên, anh chị không làm đơn yêu cầu gì trong vụ án này để Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc ông H, bà Đ trả tiền phạt chậm trả lãi số tiền là 28.741.551 đồng. Ngân hàng yêu cầu ông H, bà Đ thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 17/5/2022 là: 214.742.063 đồng (trong đó, vốn gốc 100.000.000 đồng, nợ lãi 114.724.063 đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 18/5/2022 cho đến khi thanh toán dứt nợ theo mức lãi suất hợp đồng; trường hợp ông H, bà Đ không thanh toán đầy đủ nghĩa vụ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu trình bày việc tuân theo pháp luật của Tòa án: Về tố tụng: Từ khi thụ lý cho đến phiên tòa xét xử sơ thẩm, Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử, chấp nhận yêu cầu rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S1, đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà S1; chấp nhận yêu cầu rút một phần yêu cầu của Ngân hàng về phạt chậm trả lãi đối với ông H và bà Đ số tiền 28.741.551 đồng, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng yêu cầu ông H, bà Đ có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền nợ gốc là nợ lãi tính đến ngày 17/5/2022 là 214.742.063 đồng (trong đó, vốn gốc 100.000.000 đồng, nợ lãi 114.724.063 đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 18/5/2022 cho đến khi thanh toán dứt nợ theo mức lãi suất hợp đồng; trường hợp ông H, bà Đ không thanh toán đầy đủ nghĩa vụ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp 1021/15/HĐTC-BDS/0200-4182 ngày 02/10/2015. Giao dịch thuê đất giữa ông H, bà Đ với anh T2, chị N2 là vô hiệu. Buộc anh T2 và chị N2 phải có nghĩa vụ giao trả phần đất đang sử dụng cho ông H và bà Đ. Về án phí, ông H, bà Đ phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu đã triệu tập bà Nguyễn Thị S1, ông Phạm Thanh H và bà Nguyễn Thị Đ, anh Phạm Trung T2 và chị Nguyễn Thị N2 họp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng ông H, bà Đ, anh T2, chị N2 vắng mặt không rõ lý do, còn bà S1 có đơn xin vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt bà S1, ông H, bà Đ, anh T2 và chị N2.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Chi cục Thi hành án dân sự huyện V đã thông báo đến hộ của ông Phạm Thanh H về việc tự thỏa thuận phân chia tài sản chung hoặc yêu cầu Tòa án giải quyết theo thủ tục dân sự xác định quyền sở hữu tài sản, phân quyền sử dụng đất của người phải thi hành án trong khối tài sản chung theo quy định nhưng hộ ông Phạm Thanh H không thực hiện. Bà S1 là người được thi hành án yêu cầu Tòa án phân chia tài sản chung của hộ ông H để thi hành án nên thuộc trường hợp có tranh chấp. Ngân

hàng Thương mại Cổ phần K có yêu cầu độc lập, yêu cầu ông H và bà Đ trả tiền vay cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng. Ông H và bà Đ cư trú tại huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu nên đây là tranh chấp “xác định quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng tài sản, phân chia tài sản chung để thi hành án và tranh chấp hợp đồng tín dụng” quy định tại khoản 3, 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 74 Luật Thi hành án dân sự.

[3] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị S1 rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Xét thấy, việc rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà S1 là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 5, điểm c khoản 2 Điều 217, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà S1 đối với ông H và bà Đ. Bà S1 có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần K rút một phần yêu cầu độc lập đối với ông H và bà Đ về việc yêu cầu thanh toán tiền phạt chậm trả lãi số tiền 28.741.551 đồng. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu của Ngân hàng là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 5, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ yêu cầu của Ngân hàng yêu cầu ông H và bà Đ thanh toán tiền phạt chậm trả lãi là 28.741.551 đồng

[5] Bà Nguyễn Thị S1 là nguyên đơn yêu cầu xác định quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng tài sản, phân chia tài sản chung để thi hành án đối với ông H và bà Đ. Tuy nhiên, ngày 26/4/2022, bà S1 đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện nhưng Ngân hàng Thương mại Cổ phần K chỉ rút một phần yêu cầu độc lập. Căn cứ khoản 2 Điều 245 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Ngân hàng Thương mại Cổ phần K trở thành nguyên đơn và ông H, bà Đ là bị đơn trong vụ án.

[6] Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi đã thông báo về việc thụ lý vụ án, thụ lý yêu cầu phản tố và triệu tập ông H, bà Đ để làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tuy nhiên, ông H và bà Đ không có ý kiến cũng như đến Tòa án để làm việc liên quan đến yêu cầu của Ngân hàng. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào tài liệu, chứng cứ mà đương sự đã giao nộp và Tòa án đã thu thập để giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 96 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Xét yêu cầu của Ngân hàng yêu cầu ông H và bà Đ trả nợ và lãi theo hợp đồng tín dụng 1021/15/HĐTD/0200-4182 ngày 02/10/2015.

[7.1] Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, Ngân hàng cung cấp Hợp đồng tín dụng trung hạn số 1021/15/HĐTD/0200-4182 ngày 02/10/2015; Giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ ngày 02/10/2015. Ngân hàng xác định, ông H và bà Đ vay của Ngân hàng số tiền 100.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng ngày 02/10/2015 và đã nhận đủ số tiền vay vào ngày 02/10/2015. Sau khi vay, phía ông H và bà Đ không thanh toán theo thỏa thuận cho Ngân hàng mặc

dù Ngân hàng đã tiến hành đơn đốc trả nợ. Theo Hợp đồng tín dụng trung hạn và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định ông H và bà Đ có ký kết hợp đồng tín dụng trung hạn với Ngân hàng và được Ngân hàng giải ngân số tiền 100.000.000 đồng.

[7.2] Theo nội dung hợp đồng tín dụng ngày 02/10/2015 thể hiện ông H và bà Đ vay số tiền 100.000.000 đồng, mục đích vay sản xuất nông nghiệp; thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; lãi suất 7,5%/năm và cố định trong 06 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên, kể từ tháng thứ 7 sẽ được thay đổi theo quy định của Ngân hàng; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay; lãi suất lãi chậm trả: 0,05%/ngày. Kỳ hạn trả gốc là 12 tháng, tính từ ngày trả nợ gốc đầy tiên; kỳ hạn trả lãi vay: 06 tháng/lần, tính từ ngày giải ngân đầu tiên. Xét thấy, ngày 02/10/2015, ông H và bà Đ đã nhận đủ số tiền vay tại Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ. Do ông H và bà Đ không thực hiện việc trả nợ theo thỏa thuận theo hợp đồng nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông H và bà Đ thanh toán số tiền tiền tạm tính đến ngày 17/5/2022 214.742.063 đồng (trong đó, vốn gốc 100.000.000 đồng, nợ lãi 114.724.063 đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 18/5/2022 cho đến khi thanh toán dứt nợ theo mức lãi suất hợp đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 290, Điều 305, Điều 471 và 474 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

[8] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng: Xét Hợp đồng thế chấp 1021/15/HĐTC-BĐS/0200-4182 ngày 02/10/2015 giữa Ngân hàng với ông H và bà Đ được các bên ký kết và công chứng, được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Vĩnh Lợi ngày 02/10/2015. Nội dung hợp đồng thế chấp là ông H và bà Đ dùng tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 291 tờ bản đồ số 07 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 217894 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho ông Phạm Thanh H ngày 31/8/2006; Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 292 tờ bản đồ số 07 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 217536 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho hộ ông Phạm Thanh H ngày 31/8/2006, đất thế chấp tọa lạc tại ấp G, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Toàn bộ quyền sử dụng đất được thế chấp để đảm bảo khoản vay theo hợp đồng tín dụng trung hạn số 1021/15/HĐTD/0200-4182 ngày 02/10/2015.

[8.1] Theo Biên bản xem xét, thẩm định ngày 21/02/2022 thể hiện tài sản thế chấp bao gồm:

[8.2] Phần đất thế chấp diện tích 3.649m² tại thửa số 291, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp G, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu do Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 217894 ngày 31/8/2006 cho ông Phạm Thanh H có vị trí như sau:

- Hướng Đông giáp thửa đất số 292;
- Hướng Tây giáp thửa đất số 557;

- Hướng Nam giáp thửa đất 293;
- Hướng Bắc giáp thửa đất 261.

Hiện trạng phần đất thế chấp không thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp. Trên đất thế chấp, hiện anh Phạm Trung T2 và chị Nguyễn Thị N2 đang canh tác lúa.

[8.3] Phần đất thế chấp diện tích 4.581m² tại thửa số 292, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp G, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu do Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 217536 ngày 31/8/2006 cho hộ ông Phạm Thanh H có vị trí như sau:

- Hướng Đông giáp thửa đất số 301;
- Hướng Tây giáp thửa đất số 291;
- Hướng Nam giáp thửa đất 293, 300;
- Hướng Bắc giáp thửa đất 260.

Hiện trạng phần đất thế chấp không thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp. Trên đất thế chấp, hiện anh Phạm Trung T2 và chị Nguyễn Thị N2 đang canh tác lúa.

[8.4] Tại Công văn số 503 ngày 17/11/2021 của Công an huyện Hòa Bình thể hiện tại thời điểm ngày 31/8/2006, hộ gia đình ông Phạm Thanh H gồm có 01 thành viên là ông Phạm Thanh H. Do đó, có căn cứ xác định hộ ông H gồm chỉ có ông Phạm Thanh H.

[8.5] Xét thấy, Hợp đồng thế chấp đã được các bên ký kết, được công chứng phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 nên có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, trên phần đất thế chấp của ông H và bà Đ do anh Phạm Trung T2 và chị Nguyễn Thị N2 sử dụng trồng lúa. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 30/3/2022, anh T2 và chị N2 xác định, anh chị thuê phần đất thế chấp của ông H và bà Đ để trồng lúa vào tháng 02/2022, thời hạn là thuê là 03 năm 04 tháng. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp do anh chị đang canh tác thì anh chị không đồng ý trả đất, nếu buộc anh chị phải trả đất thì yêu cầu ông H, bà Đ trả lại tiền đã thuê đất. Nhưng anh chị không đồng ý đến Tòa án để nộp đơn yêu cầu độc lập. Xét thấy, tại điểm a khoản 2 Điều 6 về quản lý, sử dụng tài sản thế chấp của Hợp đồng thế chấp thể hiện: Ông H, bà Đ bắt buộc phải ngưng khai thác, sử dụng tài sản thế chấp nếu xảy ra một trong các trường hợp sau: Bên ông H, bà Đ cho bên thứ ba khai thác, sử dụng tài sản thế chấp mà chưa được sự chấp thuận bằng văn bản của Ngân hàng. Tuy nhiên, ông H và bà Đ không có ý kiến gì về việc cho thuê đất thế chấp cũng như anh T2 và chị N2 không có nộp đơn yêu cầu Tòa án giải quyết đối với giao dịch thuê đất. Mặc dù, các đương sự không ai yêu cầu Tòa án xem xét giá trị hiệu lực của giao dịch này nhưng để bảo vệ quyền lợi cho Ngân hàng, Hội đồng xét xử xét thấy cần phải tuyên giao dịch của các bên bị vô hiệu. Do anh T2 và chị N2 với ông H

và bà Đ không tiến hành thủ tục yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả trong trường hợp Tòa án tuyên các giao dịch dân sự này bị vô hiệu nên không đặt ra xem xét giải quyết, nếu sau này giữa các bên có phát sinh tranh chấp thì được quyền khởi kiện thành một vụ án dân sự khác. Cho nên, yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của Ngân hàng là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật theo quy định khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015; Mục 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm để xử lý tài sản thế chấp. Do đó, Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng. Buộc anh T2 và chị N2 giao trả lại phần đất thế chấp mà mình đang sử dụng cho ông H và bà Đ để phát mãi thu hồi nợ cho Ngân hàng.

[9] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản là 760.000 đồng, bà S1 tự nguyện chịu toàn bộ. Bà Nguyễn Thị S1 đã nộp và chi hết.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K được chấp nhận nên ông H và bà Đ phải chịu án phí số tiền được chấp nhận $214.742.063 \text{ đồng} \times 5\% = 10.737.103 \text{ đồng}$.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần K không phải chịu án phí.

Bà Nguyễn Thị S1 không phải chịu án phí.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 217; Điều 228; Điều 244; Điều 245; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 74 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Điều 290, Điều 305, Điều 471 và 474 Bộ luật Dân sự năm 2005;

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

Căn cứ Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Thị S1 về việc yêu cầu xác định quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng tài sản, phân chia tài sản chung để thi hành án đối với ông Phạm Thanh H và bà Nguyễn Thị Đ. Bà Nguyễn Thị S1 có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K về yêu cầu thanh toán tiền phạt chậm trả lãi đối với ông Phạm Thanh H và bà Nguyễn Thị Đ số tiền là 28.741.551 đồng (hai mươi tám triệu bảy trăm bốn mươi một nghìn năm trăm năm mươi một đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đối với ông Phạm Thanh H và bà Nguyễn Thị Đ về việc yêu cầu ông H và bà Đ thanh toán số tiền 214.742.063 đồng (hai trăm mười bốn triệu bảy trăm bốn mươi hai nghìn không trăm sáu mươi ba đồng).

Buộc ông Phạm Thanh H và bà Nguyễn Thị Đ phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K tổng số tiền 214.742.063 đồng (hai trăm mười bốn triệu bảy trăm bốn mươi hai nghìn không trăm sáu mươi ba đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 18/5/2022), ông Phạm Thanh H và bà Nguyễn Thị Đ còn phải tiếp tục thanh toán khoản tiền lãi phát sinh từ nợ gốc còn phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K theo mức lãi suất được quy định theo hợp đồng đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K thì lãi suất mà ông Phạm Thanh H và bà Nguyễn Thị Đ phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K.

4. Trường hợp ông Phạm Thanh H và bà Nguyễn Thị Đ không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm:

- Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp G, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu diện tích 3.649m² (đất trồng lúa) tại thửa số 291, tờ bản đồ số 07, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 217894 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho ông Phạm Thanh H ngày 31/8/2006.

- Quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp G, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu diện tích 4.581m² (đất trồng lúa) tại thửa số 292, tờ bản đồ số 07, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 217536 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho hộ ông Phạm Thanh H ngày 31/8/2006.

(Theo Hợp đồng thế chấp 1021/15/HĐTC-BĐS/0200-4182 ngày 02/10/2015).

5. Tuyên bố giao dịch thuê quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thanh H và bà Nguyễn Thị Đ với anh Phạm Trung T2 và chị Nguyễn Thị N2 vô hiệu.

Ông Phạm Thanh H, bà Nguyễn Thị Đ, anh Phạm Trung T2 và chị Nguyễn Thị N2 có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch bị vô hiệu trong vụ án độc lập khác.

6. Trong trường hợp cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 291, tờ bản đồ số 07, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 217894 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho ông Phạm Thanh H ngày 31/8/2006 và thửa số 292, tờ bản đồ số 07, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 217536 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho hộ ông Phạm Thanh H ngày 31/8/2006 để thi hành án thì:

Buộc anh Phạm Trung T2 và chị Nguyễn Thị N2 có trách nhiệm thu hoạch lúa và giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đang trực tiếp quản lý sử dụng cho ông Phạm Thanh Hòa và bà Nguyễn Thị Đ.

7. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản là 760.000 đồng (bảy trăm sáu mươi nghìn đồng), bà S1 tự nguyện chịu. Bà Nguyễn Thị S1 đã nộp xong và chi hết.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Phạm Thanh H và bà Nguyễn Thị Đ phải nộp số tiền 10.737.103 đồng (mười triệu bảy trăm ba mươi bảy nghìn một trăm lẻ ba đồng).

Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đã nộp số tiền 5.139.000 đồng (năm triệu một trăm ba mươi chín nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000603 ngày 07 tháng 6 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V được hoàn lại tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện V.

Bà Nguyễn Thị S1 đã nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0008449 ngày 07 tháng 12 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V được hoàn lại tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện V.

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, 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.

10. Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được công bố hợp lệ.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND huyện Vĩnh Lợi;
- Chi cục THADS huyện V;

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

- Đương sự;
- Lưu: HSVA; HCTP.

Nguyễn Duy Khanh