

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BÌNH LONG
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 20/2018/DS-ST

Ngày: 26-11-2018

V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản, tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BÌNH LONG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Đức

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Thanh Minh

2. Bà Nông Thị Giới

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phạm Tân Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Hùng Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã BL xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 29/2018/TLST – DS ngày 06/02/2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản, tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2018/QĐXXST- DS ngày 29/10/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ngân Hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam**

Địa chỉ: Số 02, Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, TP. Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trịnh Ngọc Kh** – Chủ tịch hội đồng thành viên.

Trú tại: Số 37 – J7 tập thể Sư đoàn 361 – Tổ 44A, phường YH, quận CG, Thành Phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Khánh T** – Chức vụ: Giám đốc Ngân Hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh thị xã BL.

Ông Nguyễn Khánh Toàn ủy quyền lại cho Ông **Trần Trung D** - Chức vụ: Giám đốc phòng giao dịch ThPh Ngân Hàng Ngân Hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt nam chi nhánh thị xã BL (Có mặt)

Bị đơn:

1/ Bà **Tô Thị Kim Th**, sinh năm 1975 (Có mặt)

Nơi đăng ký cư trú: Tổ 8, ấp ThA, xã ThL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước.

2/ Ông **Bùi Thế C**, sinh năm 1974 (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

Nơi đăng ký cư trú: Ấp QuL6, xã ThQu, huyện VTh, tHành phố Cần Thơ.

Chỗ ở: Tổ 8, ấp Th A, xã ThL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Bùi Ngọc V**, sinh năm 1998 (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

Nơi đăng ký cư trú: Tổ 8, ấp ThA, xã ThL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước.

2/ Ông **Ngô Văn Đ**, sinh năm 1963 (Có mặt)

3/ Bà **Tô Thị Thu H**, sinh năm 1962 (Có mặt)

Cùng có nơi đăng ký cư trú: Tổ 8, ấp ThA, xã ThL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước.

4/ Bà **Ngô Thị M**, sinh năm 1988 (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

Nơi đăng ký cư trú: Tổ 7, ấp PhL, xã ThL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước.

5/ Ủy Ban nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước

Đại diện theo pháp luật: Ông **Vũ H D** – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Tô Mạnh H** – Chức vụ: Phó phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã BL(Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

6/ Văn phòng Công chứng Huỳnh Hùng D

Địa chỉ: Số 156, đường Nguyễn Huệ, phường PhĐ, thị xã BL, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Huỳnh Hùng D** – Chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Văn Đ và Tô Thị Thu H là: Ông **Tô Ngọc Đ**, sinh năm 1976 (Vắng mặt)

Nơi đăng ký cư trú: Tổ 4, ấp ThTh, xã ThL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước

Người làm chứng:

1/ Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1966 (Vắng mặt)

Nơi đăng ký cư trú: Tổ 3, ấp Th Tr, xã ThL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước

2/ Ông **Phùng Văn C**, sinh năm 1981 (Vắng mặt)

Nơi đăng ký cư trú: Tổ 8, ấp ThA, xã ThL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước

3/ Ông **Phùng Bá Gi**, sinh năm 1957 (Vắng mặt)

Nơi đăng ký cư trú: Tổ 8, ấp ThA, xã ThL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước

4/ **Lê Văn Th**, sinh năm 1963 (Vắng mặt)

Nơi đăng ký cư trú: Tổ 8, ấp ThA, xã ThL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước

5/ **Trần Văn D**, sinh năm 1959 (Vắng mặt)

Nơi đăng ký cư trú: Tổ 3, ấp ThA, xã ThL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước

6/ **Võ Văn Kh**, sinh năm 1963 (Vắng mặt)

Nơi đăng ký cư trú: Tổ 7, ấp ThA, xã ThL, thị xã BL, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Trần Trung Dũng là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ngân Hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam trình bày:

Ngày 30/8/2016 bà Tô Thị Kim Th và ông Bùi Thế C ký hợp đồng tín dụng số 2016.04267 với Ngân Hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam -Chi nhánh BL - Phòng giao dịch ThPh (gọi tắt là Ngân Hàng) để vay số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*), thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất cho vay 9%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay. Đến ngày 15/9/2016 bà Th và ông C tiếp tục ký hợp đồng tín dụng số 5603.LAV2016 với Ngân Hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh BL - Phòng giao dịch ThPh để vay số tiền 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*), thời hạn vay là 24 tháng, lãi suất cho vay 9%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay. Mục đích bà Th, ông C vay hai khoản tiền trên là để làm vườn trồng Quýt, Chanh và chăn nuôi bò. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Ngân Hàng, bà Th và ông C ký kết hai hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất gồm: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LAV2016.04267 ngày 30/8/2016, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 4.693,7m² tọa lạc tại tổ 8, ấp ThA, xã Th L, thị xã BL, tỉnh Bình Phước. Đã được Ủy ban nhân dân thị xã BL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 488191, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00801 ngày 19/4/2012 cho hộ bà Tô Thị Kim Th và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5603.LAV2016.5185 ngày 15/9/2018, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 9.727,7m² tọa lạc tại tổ 8, ấp ThA, xã Th L, thị xã BL, tỉnh Bình Phước. Đã được Ủy ban nhân dân thị xã BL cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số BE 488190, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00800 ngày 19/4/2012 cho hộ bà Tô Thị Kim Th cùng tài sản trên đất là 01 căn nhà xây cấp 4.

Đến hạn thanh toán nợ, bà Th, ông C chưa trả được số tiền gốc và lãi cho Ngân Hàng. Vì vậy, Ngân Hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Th, ông C phải trả tiền gốc vay của hai hợp đồng tín dụng là 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*) và tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn trên số tiền gốc vay của mỗi hợp đồng tính từ thời điểm vay đến khi giải quyết xong vụ án (ngày 26/11/2018) với số tiền là 51.305.000 đồng (*Năm mươi một triệu ba trăm linh năm nghìn đồng*). Tổng cộng cả gốc và lãi là 351.305.000 đồng (*Ba trăm năm mươi một triệu ba trăm linh năm nghìn đồng*).

Trong trường hợp bà Th, ông C không trả được nợ thì Ngân Hàng được xử lý tài sản thế chấp theo hai hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LAV2016.04267 ngày 30/8/2016 và số 5603.LAV2016.5185 ngày 15/9/2018 đã ký kết giữa ngân Hàng với bà Th, ông C là quyền sử dụng đất có diện tích 4.693,7m² được Ủy ban nhân dân thị xã BLCấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 488191, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00801 ngày 19/4/2012 cho hộ bà Tô Thị Kim Th và quyền sử dụng đất có diện tích 9.727,7m² được Ủy ban nhân dân thị xã BLCấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 488190, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00800 ngày 19/4/2012 cho hộ bà Tô Thị Kim Th cùng tài sản trên đất là 01 căn nhà xây cấp 4.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngô Văn Đ và Tô Thị Thu H trình bày:

Năm 2010 ông Đ, bà H hùn tiền với bà Th, ông C để nhận chuyển nhượng lại của bà Nguyễn Thị B 02 thửa đất tọa lạc tại tổ 8, ấp ThA, xã Th L, thị xã BL, tỉnh Bình Phước gồm một thửa lớn và một thửa nhỏ. Khi nhận chuyển nhượng hai thửa đất trên chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thỏa thuận thửa đất lớn diện tích là 1 ha (10.000m²), diện tích của thửa đất nhỏ là 4 sào (4.000m²). Mỗi bên hùn một nửa tiền để nhận chuyển nhượng hai thửa đất trên. Sau khi nhận chuyển nhượng, hai bên thỏa thuận chia cho bà Th, ông C 5 sào (5.000 m²) ở thửa đất lớn, phần còn lại của ông Đ, bà H và chia mỗi bên ½ diện tích thửa đất nhỏ là 2 sào (2.000 m²). Ngày

27/12/2011 bà Th, ông C làm giấy bán cho ông Đ, bà H $\frac{1}{2}$ diện tích thuộc phần của bà Th, ông C ở thửa đất nhỏ với số tiền 45.00.000 đồng (*Bốn mươi lăm triệu đồng*) nhưng do Ngô Thị M là con của ông Đ, bà H đại diện đứng tên mua. ông Đ, bà H đã trả đủ số tiền 45.00.000 đồng (*Bốn mươi lăm triệu đồng*) và bà Th ông C đã giao toàn bộ phần đất thuộc phần của bà Th, ông C ở thửa đất nhỏ cho ông Đ, bà H.

Khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2012, ông Đ, bà H nhờ bà Th đứng tên quyền sử dụng đất luôn phần đất của ông, bà. Do đó, ngày 19/4/2012 Ủy ban nhân dân thị xã BLban Hành Quyết định số 1099/QĐ-UBND về việc giao đất cho hộ bà Tô Thị Kim Th và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 488190, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00800 với diện tích 9.727,7m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 488191, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00801 với diện tích 4.693,7m² cho hộ bà Tô Thị Kim Th. Tuy nhiên, thực tế bà Th, ông C chỉ có 5.000m² ở thửa đất có diện tích 9.727,7m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 488190, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00800 còn lại là của ông Đ, bà H. Ông Đ, bà H đã làm nhà ở và trồng Nhãn, Chanh trên đất.

Quá trình giải quyết vụ án ông Đ, bà H có yêu cầu độc lập yêu cầu hủy 02 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LAV2016.04267 ngày 30/8/2016 và số 5603.LAV2016.5185 ngày 15/9/2016 do bà Th, ông C ký với Ngân Hàng và buộc bà Th, ông C trả lại 9.421,4m² đất (Trong đó 4.727,7m² của thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 488190 và toàn bộ diện tích 4.693,7m² của thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 488191) cho ông, bà. Tại phiên tòa ông Đ, bà H rút toàn bộ yêu cầu độc lập trên. Ông bà không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của Ngân Hàng đối với bà Th và ông C. Ông bà đồng ý để Ngân Hàng xử lý tài sản mà bà Th ông C đã thế chấp và toàn bộ tài sản ông, bà đã đầu tư trên đất. Ông, bà sẽ cùng với bà Th, ông C tự thỏa thuận giải quyết với nhau phần đất của ông, bà và tài sản mà ông bà đã đầu tư.

** Bị đơn bà Tô Thị Kim Th trình bày:*

Ngày 30/8/2016 bà và ông Bùi Thế C ký hợp đồng tín dụng số 2016.04267 với Ngân Hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam phòng giao dịch ThPh chi nhánh BL(gọi tắt là Ngân Hàng) để vay số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*), thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất cho vay 9%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150%

lãi suất cho vay. Đến ngày 15/9/2018 bà và ông C tiếp tục ký hợp đồng tín dụng số 5603.LAV2016 với Ngân Hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh BL- Phòng giao dịch ThPh để vay số tiền 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*) với thời hạn vay là 24 tháng, lãi suất cho vay 9%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ hai khoản vay trên bà và ông C đã thế chấp cho Ngân Hàng quyền sử dụng đất có diện tích 4.693,7m² tọa lạc tại tổ 8, ấp ThA, xã Th L, thị xã BL, tỉnh Bình Phước, đã được Ủy ban nhân dân thị xã BL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 488191, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00801 ngày 19/4/2012 cho hộ bà Tô Thị Kim Th và quyền sử dụng đất có diện tích 9.727,7m² tọa lạc tại tổ 8, ấp ThA, xã Th L, thị xã BL, tỉnh Bình Phước, đã được Ủy ban nhân dân thị xã BL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 488190, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00800 ngày 19/4/2012 cho hộ bà Tô Thị Kim Th cùng tài sản trên đất là 01 căn nhà xây cấp 4. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của 02 thửa đất trên các con của bà và ông C không có đóng góp gì để tạo lập nên. Tuy nhiên, tài sản thế chấp trên bà và ông C chỉ có 5.000m² tại thửa đất có diện tích 9.727,7m² được Ủy ban nhân dân thị xã BL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 488191, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00801 ngày 19/4/2012 và 01 căn nhà xây cấp 4, còn lại là của ông Ngô Văn Đ và bà Tô Thị Thu H vì vào năm 2010 ông Đ, bà H có hùn tiền với bà và ông C để nhận chuyển nhượng lại 02 thửa đất trên của bà Nguyễn Thị Bình. Sau đó, ông Đ, bà H nhờ bà đứng tên xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất luôn phần đất của ông Đ, bà H. Ông Đ, bà H đã làm nhà ở và trồng Nhãn, Chanh trên đất. Khi thế chấp quyền sử dụng đất của hai thửa đất trên cho Ngân Hàng để vay tiền bà và ông C không có thông báo cho ông Đ bà H biết đồng thời cũng không thông báo cho Ngân Hàng biết việc ông Đ, bà H có phần hùn trong hai thửa đất và có tài sản trên đất. Sau khi vay tiền của Ngân Hàng, do bất đồng quan điểm sống nên năm 2017 bà và ông C đã ly hôn với nhau. Do điều kiện kinh tế khó khăn, cho đến nay bà và ông C chưa trả được tiền gốc và lãi suất cho Ngân Hàng.

Nay Ngân Hàng khởi kiện yêu cầu bà và ông C trả tiền gốc và tiền lãi của hai hợp đồng tín dụng với tổng số tiền là 351.305.000 đồng (*Ba trăm năm mươi một triệu ba trăm linh năm nghìn đồng*). Trong trường hợp bà và ông C không trả được nợ thì Ngân Hàng yêu cầu cho xử lý tài sản đã thế chấp. Bà không có ý kiến gì. Bà sẽ

cùng với ông Đ, bà H tự thỏa thuận giải quyết với nhau phần đất của ông Đ, bà H hùn mua và tài sản mà ông Đ, bà H đã đầu tư trên đất.

Bị đơn ông Bùi Thế C vắng mặt, tại biên bản lấy lời khai ngày 28/3/2018 và ngày 06/7/2018 ông C trình bày:

Ông C thông nhất ngày 30/6/2016 và ngày 15/9/2016 ông và bà Th có ký kết hai hợp đồng tín dụng với Ngân Hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thị xã BL- Phòng giao dịch ThPh để vay tổng cộng 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*), một hợp đồng vay 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) và một hợp đồng vay 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*). Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ ông và bà Th thế chấp cho Ngân Hàng quyền sử dụng đất có diện tích 4.693,7m² tọa lạc tại tổ 8, ấp ThA, xã Th L, thị xã BL, tỉnh Bình Phước, đã được Ủy ban nhân dân thị xã BL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 488191, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00801 ngày 19/4/2012 cho hộ bà Tô Thị Kim Th và quyền sử dụng đất có diện tích 9.727,7m² tọa lạc tại tổ 8, ấp ThA, xã Th L, thị xã BL, tỉnh Bình Phước, đã được Ủy ban nhân dân thị xã BL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 488190, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00800 ngày 19/4/2012 cho hộ bà Tô Thị Kim Th. Sau khi vay tiền của Ngân Hàng, do bất đồng quan điểm sống nên năm 2017 ông và bà Th đã ly hôn với nhau. Đến nay ông và bà Th chưa trả được tiền gốc và lãi suất cho Ngân Hàng. Ông không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của Ngân Hàng, ông đồng ý để ngân Hàng xử lý tài sản mà ông và bà Th đã thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Ngọc V vắng mặt. Tại bản tự khai ngày 02/4/2018 bà V trình bày:

Bà có biết việc ba mẹ bà (ông C, bà Th) ký kết hợp đồng vay tiền của Ngân Hàng và thế chấp tài sản vào ngày 30/6/2016 và ngày 15/9/2016 do Phòng giao dịch ThPh xác lập. Việc ông C, bà Th thế chấp tài sản cho Ngân Hàng bà có biết và đồng ý. Bà không có công sức đóng góp gì trong việc tạo lập tài sản mà ông C bà Th dùng thế chấp. Tuy nhiên, về thủ tục bà đã ký hợp đồng ủy quyền để ông C, bà Th thế chấp tài sản cho Ngân Hàng. Nay Ngân Hàng khởi kiện, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì. Đồng thời do bận đi làm xa, bà xin vắng mặt suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Thị M vắng mặt. Tại biên bản lấy

lời khai ngày 11/7/2018 bà M trình bày:

Ngày 27/11/2011, bà Th, ông C có làm giấy bán cho bà M toàn bộ phần đất của bà Th, ông C ở thửa đất nhỏ (của thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 488191 ngày 19/4/2012) với giá 45.00.000 đồng (*Bốn mươi lăm triệu đồng*). Lúc đó bà Th, ông C xác định diện tích phần đất đó là 2 sào (2.000m²) nên làm giấy có nội dung “*Tôi tên Bùi Thế C có bán hai sào đất cho em tôi Ngô Thị M 45.000.000 bốn mươi lăm triệu*”. Tuy nhiên người mua phần đất trên là ông Đ, bà H, số tiền 45.00.000 đồng (*Bốn mươi lăm triệu đồng*) trả cho bà Th, ông C cũng là tiền của ông Đ, bà H. Bà Th, ông C đã giao toàn bộ phần đất trên cho ông Đ bà H sử dụng làm vườn trồng Nhãn và Chanh từ đó đến nay. Bà M không có yêu cầu độc lập gì.

Ông Tô Mạnh H là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy Ban nhân dân thị xã BL vắng mặt. Tại văn bản ý kiến ngày 17/10/2018 ông H trình bày:

Ngày 20/01/2012 bà Tô Thị Kim Th có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất: 01 thửa có diện tích 9.727,7m² và 01 thửa có diện tích 4.693,6m² cùng tọa lạc tại tổ 8, ấp ThA, xã Th L, thị xã BL, tỉnh Bình Phước. Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Th được Ủy ban nhân dân xã Thanh Lương xác nhận đúng theo hiện trạng, nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Bình vào năm 2011, đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch.

Xét hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên của bà Th gồm có: Bản trích đo địa chính của 02 thửa đất, Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký đất đai, Biên bản kết thúc công khai trường hợp xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (kèm theo danh sách các trường hợp xin cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước (do bà Th nộp lệ phí trước bạ nhà đất và thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản), Tờ trình về việc giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Phòng tài nguyên và Môi trường thị xã BL là đúng trình tự, thủ tục và đối tượng được cấp theo quy định của pháp luật nên ngày 19/4/2012 Ủy ban nhân dân thị xã BL đã ban Hành Quyết định số 1099/QĐ-UBND về việc giao đất cho hộ bà Tô Thị Kim Th diện tích 1.421,4m² đất tại tổ 8, ấp ThA, xã Th L, thị xã BL, tỉnh Bình Phước đồng thời cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 488190 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH-00800 với diện tích 9.727,7m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE

488191 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH-00801 với diện tích 4.693,7m² cho hộ bà Tô Thị Kim Th. Ủy ban nhân dân thị xã BL không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của Ngân Hàng đối với bà Th và ông C và không có ý kiến gì về yêu cầu độc lập của ông Đ, bà H.

Ông Huỳnh Hùng D là người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng Huỳnh Hùng D vắng mặt. Tại văn bản số 55/CV-VPCC ngày 26/10/2018 Văn phòng công chứng Huỳnh Hùng D trình bày:

Ngày 31/8/2016 Văn phòng công chứng Huỳnh Hùng D công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có số công chứng: 001192, quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD gồm:

Bên thế chấp: Ông Bùi Thế C, bà Tô Thị Kim Th, bà Bùi Ngọc V.

Bên nhận thế chấp: Ngân Hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh BL- Phòng giao dịch Th Ph.

Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 488191 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH-00801 ngày 19/4/2012 cho hộ bà Tô Thị Kim Th.

Nghĩa vụ được bảo đảm: 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

Ngày 27/10/2016 Văn phòng công chứng Huỳnh Hùng D công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có số công chứng: 001900, quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD gồm:

Bên thế chấp: Ông Bùi Thế C, bà Tô Thị Kim Th

Bên nhận thế chấp: Ngân Hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh BL- Phòng giao dịch Th Ph.

Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 488190 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH-00800 ngày 19/4/2012 cho hộ bà Tô Thị Kim Th.

Nghĩa vụ được bảo đảm: 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*).

Hai hợp đồng thế chấp trên được lập đúng hình thức văn bản theo quy định, quyền sử dụng đất thế chấp đã được cấp giấy chứng nhận hợp pháp, những người trong hộ bà Th đều tham gia ký kết hợp đồng, trình tự thủ tục công chứng hợp đồng đúng theo quy định của pháp luật.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã BL tại phiên tòa:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của các đương sự trong vụ án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn Đ, bà Tô Thị Thu H và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân Hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng (Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ): Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng*: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định: Giữa Ngân Hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Sau đây gọi tắt là Ngân Hàng) và bà Tô Thị Kim Th, ông Bùi Thế C (Sau đây gọi tắt là bà Th, ông C) có quan hệ cho vay và vay tiền thông qua hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản. Ngân Hàng cho rằng bà Th, ông C đã vi phạm hợp đồng nên Ngân Hàng khởi kiện yêu cầu bà Th, ông C trả tiền gốc và tiền lãi suất, đồng thời yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Văn Đ, Tô Thị Thu H (Sau đây gọi tắt là ông Đ, bà H) có yêu cầu độc lập, yêu cầu bà Th, ông C phải trả cho ông Đ, bà H phần đất mà ông Đ, bà H hùn tiền mua và phần đất mà ông C bà Th làm giấy bán cho ông Đ, bà H tổng cộng là 9421,4 m². Vì vậy, xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “ Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản, tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Tranh chấp hợp đồng tín dụng phát sinh từ phòng giao dịch ThPh– Chi nhánh BL của Ngân Hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, đồng thời bị đơn bà Th, ông C cư trú tại tổ 8, ấp ThA, xã Th L, thị xã BL, tỉnh Bình Phước và đất ông Đ bà H tranh chấp với bà Th, ông C cũng tọa lạc tại địa chỉ trên. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều

39, điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Bình Long.

Tại phiên tòa, bị đơn ông C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Ngọc V, bà Ngô Thị M, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã BL là ông Tô Mạnh H, người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Huỳnh Hùng Di là ông Huỳnh Hùng D vắng mặt nhưng tất cả đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Những người làm chứng Nguyễn Thị Bình, Phùng Văn Công, Phùng Bá Giáp, Võ Văn Khai, Trần Văn Dũng, Lê Văn Thuận vắng mặt nhưng tất cả đều đã có biên bản lấy lời khai trực tiếp với tòa án. Việc vắng mặt của những người làm chứng không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết khách quan, toàn diện vụ án. Căn cứ vào khoản 2 Điều 228, điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử, xét xử vụ án vắng mặt những người trên.

[2] *Xét việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Văn Đ, Tô Thị Thu H rút toàn bộ yêu cầu độc lập:* Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ, bà H rút toàn bộ yêu cầu độc lập về việc yêu cầu hủy 02 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LAV2016.04267 ký ngày 30/8/2016 và số 5603.LAV2016.5185 ngày 15/9/2016 giữa bà Th, ông C và Ngân Hàng. Yêu cầu bà Th, ông C trả lại 9.421,4m² đất (Trong đó 4.727,7m² của thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 488190 và toàn bộ diện tích 4.693,7m² của thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 488191) cho ông, bà. Xét thấy việc ông Đ, bà H rút toàn bộ yêu cầu độc lập trên là hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ khoản 2 Điều 244, khoản 3 Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Đ, bà H và trả lại cho ông Đ, bà H tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[3] *Xét yêu cầu bà Th ông C liên đới trả tiền gốc và tiền lãi:* Xét yêu cầu của Ngân Hàng về việc yêu cầu bà Th, ông C trả tiền gốc và tiền lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn nhận thấy: Căn cứ hợp đồng tín dụng số 2016.04267 ngày 30/6/2016 và hợp đồng tín dụng số 5603.LAV2016 ngày 15/9/2018 được ký kết giữa Ngân Hàng với bà Th, ông C; Căn cứ lời khai của ông C trong quá trình giải quyết vụ án, lời khai của bà Th, lời khai của người đại diện theo ủy quyền của Ngân Hàng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, có đủ cơ sở xác định: Vào ngày 30/6/2016, Ngân Hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam cho bà Th và ông C vay số tiền 100.000.000 đồng

(Một trăm triệu đồng), thời hạn cho vay là 12 tháng. Ngày 15/9/2016 Ngân Hàng tiếp tục cho bà Th, ông C vay số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), thời hạn cho vay là 24 tháng. Lãi suất cho vay của hai khoản vay trên là 9%/năm trên tiền gốc vay, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay. Mục đích bà Th, ông C vay vốn là để làm vườn trồng Quýt, Chanh và chăn nuôi bò. Tuy nhiên, đến hạn trả nợ gốc và lãi, bà Th ông C vẫn chưa trả cho Ngân Hàng. Do đó, yêu cầu khởi kiện của Ngân Hàng về việc yêu cầu bà Th, ông C liên đới trả số tiền gốc của hai hợp đồng là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), tiền lãi trong hạn và quá hạn của cả hai hợp đồng là 51.305.000 đồng (Năm mươi một triệu ba trăm linh năm nghìn đồng). Tổng cộng cả gốc và lãi là 351.305.000 đồng (Ba trăm năm mươi một triệu ba trăm linh năm nghìn đồng) là có căn cứ. Cần buộc bà Th, ông C liên đới trả cho Ngân Hàng số tiền trên.

[4] Xét yêu cầu cho xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bà Th, ông C không được trả nợ nhận thấy: Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho hai khoản vay trên bà Th, ông C đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LAV2016.04267 ngày 30/8/2016, thế chấp quyền sử dụng đất có diện tích 4.693,7m² tọa lạc tại tổ 8, ấp ThA, xã Th L, thị xã BL, tỉnh Bình Phước, đã được Ủy ban nhân dân thị xã BLCấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 488191, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00801 ngày 19/4/2012 cho hộ bà Tô Thị Kim Th và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5603.LAV2016.5185 ngày 15/9/2018, thế chấp quyền sử dụng đất có diện tích 9.727,7m² tọa lạc tại tổ 8, ấp ThA, xã Th L, thị xã BL, tỉnh Bình Phước, đã được Ủy ban nhân dân thị xã BLCấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 488190, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00800 ngày 19/4/2012 cho hộ bà Tô Thị Kim Th cùng tài sản trên đất là 01 căn nhà xây cấp 4.

Xét về hình thức, hai hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trên đều được lập bằng văn bản. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận cho hộ bà Tô Thị Kim Th. Khi xác lập hợp đồng thế chấp bà Th, ông C đã ký vào hợp đồng, đồng thời trước đó đã được sự ủy quyền bằng văn bản của thành viên trong hộ gia đình (bà Vy), hợp đồng đã được Công chứng theo quy định tại Điều 343 Bộ luật dân sự năm 2005; Về nội dung hợp đồng thế chấp tài sản thể hiện sự tự nguyện của các bên khi tham gia ký kết, không trái pháp luật, đạo đức xã hội, phù hợp quy định tại Điều 109 Bộ luật dân sự 2005 về việc chiếm hữu, sử dụng định đoạt tài sản chung của hộ của gia đình. Căn cứ hai hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký kết, lời khai

của ông C trong quá trình giải quyết vụ án, lời khai của bà Th, lời khai của người đại diện theo ủy quyền của Ngân Hàng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa xác định tài sản bà Th, ông C thế chấp cho Ngân Hàng là quyền sử dụng đất của hai thửa đất có diện tích 4.693,7m² và 9.727,7m² cùng tài sản trên đất là 01 căn nhà xây cấp 4. Tuy nhiên, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/9/2018 thể hiện: Trên thửa đất diện tích 9.727,7m² ngoài căn nhà xây cấp 4 còn có 01 căn nhà cột sắt, mái lợp tôn, vách tôn, nền đất có diện tích 122,4m², 01 mái che cột sắt, mái lợp tôn có diện tích 42m², 150 cây Nhãn 6 tháng tuổi (trồng tháng 3 năm 2018), 410 cây Chanh 6 tháng tuổi (trồng tháng 3 năm 2018), 01 cây Xoài 7 năm tuổi (trồng năm 2011), 02 giếng khoan sâu khoảng 50 mét. Trên thửa đất diện tích 4.693,7m² có 100 cây Nhãn 6 tháng tuổi (trồng tháng 3 năm 2018), 301 cây Chanh 6 tháng tuổi (trồng tháng 3 năm 2018), 01 giếng khoan sâu khoảng 50 mét. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Th và ông Đ, bà H xác định các tài sản trên là của ông Đ, bà H đầu tư trên đất. Người đại diện theo ủy quyền của Ngân Hàng và bà Th xác định các tài sản trên không có thể chấp cho Ngân Hàng. Tại phiên tòa, ông Đ, bà H đồng ý để Ngân Hàng xử lý toàn bộ tài sản mà bà Th ông C đã thế chấp và toàn bộ tài sản ông, bà đã đầu tư như trên. Ông Đ, bà H sẽ cùng với bà Th, ông C tự thỏa thuận giải quyết với nhau phần đất của ông Đ, bà H và tài sản mà ông bà đã đầu tư trên đất không yêu cầu Tòa án giải quyết. Vì vậy, cần công nhận 02 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LAV2016.04267 ngày 30/8/2016 và số 5603.LAV2016.5185 ngày 15/9/2018 để đảm bảo cho Ngân Hàng thu hồi nợ theo quy định pháp luật. Do đó, trong trường hợp bà Th, ông C không trả được số tiền nợ cho Ngân Hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam thì Ngân Hàng có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý đối với tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất có diện tích 4.693,7m² tọa lạc tại tổ 8, ấp ThA, xã Th L, thị xã BL, tỉnh Bình Phước, đã được Ủy ban nhân dân thị xã BL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 488191, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00801 ngày 19/4/2012 cho hộ bà Tô Thị Kim Th và quyền sử dụng đất có diện tích 9.727,7m² tọa lạc tại tổ 8, ấp ThA, xã Th L, thị xã BL, tỉnh Bình Phước, đã được Ủy ban nhân dân thị xã BL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 488190, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00800 ngày 19/4/2012 cho hộ bà Tô Thị Kim Th cùng toàn bộ tài sản trên đất để thu hồi nợ.

[5] *Về chi phí tố tụng*: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiền Hnh xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và mời Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đo đạc 02 thửa đất theo yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Đ, bà H. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ông Đ, bà H do ông Đ, bà H rút toàn bộ yêu cầu độc lập. Căn cứ khoản 4 Điều 157, khoản 5 Điều 165 ông Đ bà H phải chịu 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí đã nộp theo phiếu thu số 18 ngày 07/8/2018 của Tòa án nhân dân thị xã BL và 6.280.716 đồng (*Sáu triệu hai trăm tám mươi nghìn bảy trăm mười sáu đồng*) chi phí đo đạc theo hóa đơn bán Hàng ngày 16/11/2018 và ngày 19/11/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã BL mà ông Đ, bà H đã nộp. Trả lại cho ông Đ, bà H kết quả đo đạc hai thửa đất trên.

[6] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân Hàng được chấp nhận nên bà Th, ông C phải liên đới chịu 17.562.250 đồng (*Mười bảy triệu năm trăm sáu mươi hai nghìn hai trăm năm mươi đồng*) án phí sơ thẩm đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản và 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) án phí sơ thẩm đối với tranh chấp 02 hợp đồng thế chấp tài sản. Tổng cộng là 18.162.250 đồng (*Mười tám triệu một trăm sáu mươi hai nghìn hai trăm năm mươi đồng*). Theo phần mỗi người phải chịu 9.081.125 đồng (*Chín triệu không trăm tám mươi một nghìn một trăm hai mươi lăm đồng*)

Nguyên đơn Ngân Hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã BL là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 1 Điều 40, khoản 2 Điều 228, điều 229, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự

- Áp dụng điều 109; Điều 298; Điều 342, Điều 343; Điều 471; Điều 474; Điều 715 và Điều 716 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Áp dụng Điều 90 và Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng

- Áp dụng Điều 147; Điều 157, điều 165, khoản 3 Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1/ Đình chỉ giải quyết toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn Đ, bà Tô Thị Thu H về việc:

Yêu cầu hủy 02 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LAV2016.04267 ký kết ngày 30/8/2016 và số 5603.LAV2016.5185 ký kết ngày 15/9/2016 giữa bà Tô Thị Kim Th, ông Bùi Thế C và Ngân Hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

Yêu cầu buộc ông C, bà Th trả lại 9.421,4m² đất (Trong đó 4.727,7m² của thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 488190 và toàn bộ diện tích 4.693,7m² của thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 488191)

Chi cục thi Hình án dân sự thị xã BL trả lại cho ông Ngô Văn Đ, bà Tô Thị Thu H 6.500.000 đồng (*Sáu triệu năm trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004166 ngày 28/6/2016 của Chi cục thi Hình án dân sự thị xã Bình Long.

2/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân Hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

Buộc bà Tô Thị Kim Th, ông Bùi Thế C liên đới trả cho Ngân Hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam tiền gốc của hợp đồng tín dụng số 2016.04267 ngày 30/6/2016 là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*); Tiền gốc của hợp đồng tín dụng số 5603.LAV2016 ngày 15/9/2016 là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*); Tiền lãi trong hạn, quá hạn của cả hai hợp đồng tính đến ngày 26/11/2018 với số tiền là 51.305.000 đồng (*Năm mươi một triệu ba trăm linh năm nghìn đồng*). Tổng cộng cả gốc và lãi là 351.305.000 đồng (*Ba trăm năm mươi một triệu ba trăm linh năm nghìn đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử, (từ ngày 27/11/2018) Bà Tô Thị Kim Th và ông Bùi Thế Cường còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán của từng hợp đồng, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp

đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân Hàng cho vay thì lãi suất mà bên có nghĩa vụ thi Hành án phải tiếp tục thanh toán cho Ngân Hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân Hàng cho vay.

Công nhận hai hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LAV2016.04267 ngày 30/8/2016 và số 5603.LAV2016.5185 ngày 15/9/2016 được ký kết giữa Ngân Hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh thị xã BL– Phòng giao dịch ThPh với bà Tô Thị Kim Th, ông Bùi Thế C. Trong trường hợp bà Th, ông C không trả được số tiền nợ cho Ngân Hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam thì Ngân Hàng có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý đối với tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất có diện tích 4.693,7m² tọa lạc tại tổ 8, ấp ThA, xã Th L, thị xã BL, tỉnh Bình Phước, đã được Ủy ban nhân dân thị xã BLCấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 488191, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00801 ngày 19/4/2012 cho hộ bà Tô Thị Kim Th và Quyền sử dụng đất có diện tích 9.727,7m² tọa lạc tại tổ 8, ấp ThA, xã Th L, thị xã BL, tỉnh Bình Phước, đã được Ủy ban nhân dân thị xã BLCấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 488190, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00800 ngày 19/4/2012 cho hộ bà Tô Thị Kim Th cùng toàn bộ tài sản trên đất để thu hồi nợ.

3/ Xử lý chi phí tố tụng: Ông Ngô Văn Đ bà Tô Thị Thu H phải chịu 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí nộp theo phiếu thu số 18 ngày 07/8/2018 của Tòa án nhân dân thị xã BL và 6.280.716 đồng (*Sáu triệu hai trăm tám mươi nghìn bảy trăm mười sáu đồng*) chi phí đo đạc theo hóa đơn bán Hàng ngày 16/11/2018 và ngày 19/11/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã BL mà ông Đ, bà H đã nộp. Trả lại cho ông Đ, bà H kết quả đo đạc hai thửa đất trên.

4/ Xử lý án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Tô Thị Kim Th và ông Bùi Thế C phải liên đới chịu 17.562.250 đồng (*Mười bảy triệu năm trăm sáu mươi hai nghìn hai trăm năm mươi đồng*) án phí sơ thẩm đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản và 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) án phí sơ thẩm đối với tranh chấp 02 hợp đồng thế chấp tài sản. Tổng cộng là 18.162.250 đồng (*Mười tám triệu một trăm sáu mươi*

hai nghìn hai trăm năm mươi đồng). Theo phần mỗi người phải chịu 9.081.125 đồng (Chín triệu không trăm tám mươi mốt nghìn một trăm hai mươi lăm đồng).

Nguyên đơn Ngân Hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục thi Hành án dân sự thị xã BL trả lại cho nguyên đơn Ngân Hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam 7.932.075 đồng (*Bảy triệu chín trăm ba mươi hai nghìn không trăm bảy mươi lăm đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004014 ngày 30/01/2018 của Chi cục thi Hành án dân sự thị xã Bình Long.

“Trong 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, người phải thi Hành án dân sự có quyền thoả thuận thi Hành án, quyền yêu cầu thi Hành án, tự nguyện thi Hành án hoặc bị cưỡng chế thi Hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi Hành án dân sự, thời hiệu thi Hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi Hành án dân sự”

Nguyên đơn, bị đơn người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND thị xã Bình Long;
- Chi cục THADS thị xã Bình Long;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hữu Đức