

Bản án số: 01/2018/KDTM-ST

Ngày: 05/11/2018

“V/v Tranh hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHƯỚC LONG - TỈNH BẠC LIÊU**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thị Đang.**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Trần Văn Phước.**
2. Bà **Nguyễn Hồng Lành.**

Thư ký Tòa án: Ông **Ngô Văn Trường** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phước Long.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phước Long: Ông **Trương Quốc Tuấn** – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 05 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phước Long, xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 02/2018/TLST – KDTM ngày 29 tháng 5 năm 2018, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 120/2018/QĐXXST-KDTM ngày 04 tháng 9 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số: 101/2018/QĐST-KDTM ngày 03 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Quỹ tín dụng nhân dân Q.** Địa chỉ: Ấp A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Người đại diện theo pháp luật của Quỹ tín dụng nhân dân Q: Ông **Nguyễn H T** - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh **Nguyễn V L** - Chức vụ: Cán bộ tín dụng Quỹ tín dụng nhân dân Q (Theo văn bản ủy quyền ngày 05 tháng 6 năm 2018). Địa chỉ liên lạc: Ấp A, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn T** - sinh năm 1969 và bà **Trần Thị Tr** - sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp P, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh **Trần Nguyên H (Trần Văn H)** - sinh năm 1988. Địa chỉ: Ấp P, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Ông **Phạm Văn H** - sinh năm 1963 và bà **Phạm Thị T** - sinh năm 1965.
Địa chỉ: Ấp P, xã V, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt T phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* T đơn khởi kiện và các lời khai có trong hồ sơ vụ án nguyên đơn trình bày: Quỹ tín dụng nhân dân Q có ký hợp đồng tín dụng số: 1013/06.16 ngày 09/6/2016 với anh Nguyễn Văn T cho anh T vay số tiền 100.000.000đ với mục đích kinh doanh lúa gạo. Song song, đó anh T và chị Tr đã ký các loại giấy tờ sau: Giấy đề nghị vay vốn ngày 09/6/2016; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất-tài sản gắn liền với đất ngày 09 tháng 6 năm 2016; Hợp đồng thế chấp số 169 ngày 09/6/2016 và hợp đồng ủy quyền xử lý tài sản bảo đảm ngày 09/6/2016; để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Cùng ngày 09/6/2016 anh Nguyễn Văn T đã ký vào giấy nhận nợ để nhận số tiền vay là 100.000.000đ. Theo như thỏa thuận thì anh T được vay số tiền 100.000.000đ trong thời hạn 12 tháng, lãi suất cho vay là 1,15%/tháng, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay, thời hạn trả nợ là ngày 09/6/2017, nợ gốc và tiền lãi trả cùng thời gian khi nợ đến hạn thanh toán. Đến hạn trả nợ nhưng anh T và chị Tr không trả nợ, nên vào ngày 20 tháng 6 năm 2017 Quỹ tín dụng trực tiếp làm việc với anh T về nợ quá hạn thì anh T hứa sẽ trả nợ gốc và lãi vào ngày 18 tháng 8 năm 2017, anh T không thực hiện việc trả nợ theo cam kết nên vào ngày 16 tháng 8 năm 2017 Quỹ tín dụng đến làm việc với anh T thì anh T lại hứa sẽ trả nợ vào ngày 30 tháng 8 năm 2017 nhưng vẫn không trả nợ; Ngày 07 tháng 11 năm 2017 anh T lại hứa bán tài sản để trả nợ cho Quỹ tín dụng nhưng không thực hiện cam kết; Đến ngày 20/12/2017 thì được xác nhận của chính quyền địa phương là anh T và chị Tr đã bỏ địa phương đi nhiều ngày. Nay Quỹ tín dụng yêu cầu anh T và chị Tr trả nợ vay gốc là 100.000.000đ, lãi trong hạn là 13.992.000đ, lãi quá hạn đến ngày xét xử là 29.555.000đ. Trường hợp án có hiệu lực pháp luật anh T và chị Tr không trả nợ thì Quỹ tín dụng nhân dân Q đề nghị phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của anh T và chị Tr thuộc thửa đất số 448 tờ bản đồ số 10 và thửa đất số 5 tờ bản đồ số 10 qua đo đạc thực tế có diện tích là 1.394,9m² và 4.476,30m² để thu hồi nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân Q.

* Bị đơn vắng mặt địa phương, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần và đã thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định của pháp luật, nhưng đến thời điểm này anh T và chị Tr không có mặt T Tòa án và cũng không có nộp bất cứ văn bản nào thể hiện ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu của nguyên đơn và trình bày của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H và bà Phạm Thị T trình bày: Hiện tại ông bà đang quản lý phần đất của anh T và chị Tr vì đất này anh Trần Văn H cho vợ chồng ông bà thuê sử dụng vào việc trồng lúa. Ông H và bà T không có yêu cầu giải quyết vấn đề gì trong vụ án và đồng ý giao trả đất này theo quy định của pháp luật.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn H trình bày: Cách nay khoảng 8 đến 9 năm thì anh H có nhận cổ đất của ông T và bà Tr diện tích đất 1.043,8m² thuộc thửa đất số 448 tờ bản đồ số 10 và diện tích 4.822,8m² đất thuộc thửa số 5 tờ bản đồ số 10. Khi cổ có làm giấy tay có chữ ký hai bên, không có xác nhận của chính quyền địa phương, anh H không nhớ giấy đó đang ở đâu nên không cung cấp được. Lúc đó các bên thỏa thuận cổ với giá 13 chỉ vàng 24k, khi nào ông T và bà Tr có vàng thì chuộc lại đất. Đất cổ vừa nêu anh H đã cho ông Phạm Văn H và bà Phạm Thị T thuê khoảng 5-6 năm nay, nên hiện T ông H và bà T quản lý sử dụng, đến thời điểm hiện T ông H và bà T không có nợ tiền thuê đất của anh H. Anh H không có yêu cầu gì đối với ông H và bà T. Anh H yêu cầu hủy hợp đồng cổ đất với ông T và bà Tr đối với diện tích đất nêu trên, yêu cầu ông T và bà Tr trả cho anh H 13 chỉ vàng 24k. Phần đất thế chấp Quỹ tín dụng nhân dân Q anh H đồng ý giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** T phiên tòa:**

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là yêu cầu anh T và chị Tr trả nợ gốc số tiền 100.000.000đ, lãi suất trong hạn là 13.992.000đ và lãi suất nợ quá hạn tính đến ngày 05/11/2018 là 29.555.000đ. Trường hợp anh T và chị Tr không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, thì Quỹ tín dụng nhân dân huyện Q có quyền yêu cầu phát mãi tài sản anh T và chị Tr thế chấp qua đo đạc thực tế có diện tích là 1.394,9m² thuộc thửa đất số 448 và diện tích 4.476,30m² thuộc thửa đất số 5 tờ bản đồ số 10 để thu hồi nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân Q. Đối với các hợp đồng còn lại liên quan đến ông H, bà T và anh H thì đề nghị xử lý theo quy định của pháp luật.

- Các đương sự còn lại vắng mặt T phiên tòa.

- Không có đương sự giao nộp tài liệu, chứng cứ mới.

*** Ý kiến của Viện kiểm sát:**

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán kể từ khi thụ lý vụ án đến khi ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Đối với Hội đồng xét xử tính từ thời điểm bắt đầu phiên tòa, cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật, các đương sự còn lại chưa chấp hành đúng quy định T khoản 15 và 16 Điều 70 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án:

+ Chấp nhận yêu cầu của Quỹ tín dụng nhân dân Q. Buộc anh Nguyễn Văn T và chị Trần Thị Tr trả cho Quỹ tín dụng nhân dân Q nợ vay gốc là 100.000.000đ, lãi trong hạn là 13.992.000đ, lãi quá hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 29.555.000đ. Anh T và chị Tr còn phải chịu tiền lãi phát sinh từ ngày 06 tháng 11 năm 2018 đến khi trả xong nợ cho Quỹ tín dụng theo mức lãi suất 150% lãi suất cho vay. Nếu anh T và chị Tr không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Quỹ tín dụng nhân dân Q được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân Q đối với các tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 169: ngày

09/6/2016 qua đo đạc thực tế có diện tích là 4.476,30m² thửa số 5 tờ bản đồ số 10 và 1.394,9m² thửa 448 tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc T ấp A, xã X, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

+ Hủy hợp cổ đất giữa anh Trần Văn H với anh T và chị Tr. Buộc anh T và chị Tr có nghĩa vụ trả cho anh Trần Văn H 13 chỉ vàng 24k.

+ Hủy hợp đồng thuê đất giữa ông H, bà T với anh Trần Văn H. Buộc ông H và bà T trả lại diện tích đất là 4.476,30m² thửa số 5 tờ bản đồ số 10 và 1.394,9m² thửa 448 tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc T ấp A, xã X, huyện H, tỉnh Bạc Liêu cho anh T và chị Tr thực hiện nghĩa vụ bảo đảm việc trả nợ bằng tài sản đối với Quỹ tín dụng nhân dân Q.

*** Các tình tiết của vụ án:**

- Anh T và chị Tr có vay của Quỹ tín dụng nhân dân Q số tiền 100.000.000đ, lãi suất cho vay là 1,15%/tháng, lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất cho vay, thời hạn trả nợ cuối cùng là ngày 09/6/2017. Trong suốt thời hạn cho vay theo thỏa thuận anh T và chị Tr không trả cho Quỹ tín dụng nhân dân Q được số tiền nợ gốc và lãi suất nào; nợ vay chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2017.

- Tính đến ngày 05 tháng 11 năm 2018 anh T và chị Tr còn nợ Quỹ tín dụng nhân dân Q số tiền nợ gốc 100.000.000đ, lãi trong hạn là 13.992.000đ, lãi quá hạn tính từ ngày 10/6/2016 đến ngày ngày 05/11/2018 là 29.555.000đ.

- Tài sản thế chấp gồm: Diện tích đất 1.043,8m² thuộc thửa đất số 448 tờ bản đồ số 10 và diện tích 4.822,8m² đất thuộc thửa số 5 tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc T ấp A, xã X, huyện H, tỉnh Bạc Liêu; Qua đo đạc thực tế đất có diện tích, tứ cận như sau:

* Thửa đất số 5, tờ bản đồ số 10 có diện tích 4.476,30m²:

+ Hướng đông giáp thửa đất số 448 tờ bản đồ số 10 có cạnh = 49,53m;

+ Hướng tây giáp đất anh Vũ có cạnh = 47,1m;

+ Hướng nam giáp đất Dương Văn Út có cạnh = 92,62m;

+ Hướng bắc Trương Văn Khoa có cạnh = 92,74m

* Thửa đất số 448, tờ bản đồ số 10 có diện tích 1.394,9m²:

+ Hướng đông giáp với đất của anh H có cạnh = 50,2m;

+ Hướng tây giáp với thửa đất số 5 có cạnh = 49,53m;

+ Hướng nam giáp đất Dương Văn Út có cạnh = 27,98m;

+ Hướng bắc Trương Văn Khoa có cạnh = 27,96m.

- Tài sản thế chấp hiện nay ông Phạm Văn H và bà Phạm Thị T đang quản lý sử dụng do thuê lại từ anh Trần Văn H. Ông H và bà T không có yêu cầu gì trong vụ án và đồng ý trả lại đất thế chấp.

- Anh H không yêu cầu không yêu cầu gì đối với ông H và bà T, yêu cầu hủy hợp đồng cổ đất với anh T và chị Tr, yêu cầu anh T và chị Tr trả 13 chỉ vàng 24k cho anh H, anh H đồng ý trả lại đất thế chấp, anh H không nộp đơn khởi kiện đối với yêu cầu của anh H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án dân sự: Quỹ tín dụng nhân dân Q khởi kiện yêu cầu anh T và chị Tr trả tiền vay nhằm mục đích kinh doanh, hợp đồng vay được xác lập giữa cá nhân, tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận, nên được Tòa án nhân dân huyện Phước Long thụ lý - giải quyết là phù hợp với quy định T khoản 1 Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Anh T, chị Tr, anh H, ông H và bà T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt T phiên tòa, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự theo quy định T Điều 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu của Quỹ tín dụng đối với hợp đồng vay tài sản: Anh Nguyễn Văn T có ký hợp đồng tín dụng số: 1013/06.16 ngày 09/6/2016 với Quỹ tín dụng nhân dân Q vay số tiền gốc là 100.000.000đ để anh T và chị Tr kinh doanh mua bán lúa gạo, thỏa thuận lãi suất cho vay là 1,15%/năm, lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất cho vay, thời hạn trả nợ cuối cùng là ngày 09 tháng 6 năm 2017. Đến thời điểm này anh T và chị Tr cũng chưa thanh toán khoản nợ nào, nên việc Quỹ tín dụng nhân dân Q yêu cầu anh T và chị Tr trả nợ gốc là 100.000.000đ, lãi suất cho vay là 13.992.000đ và lãi suất nợ quá hạn từ ngày 10 tháng 6 năm 2017 đến ngày 05 tháng 11 năm 2018 là 29.555.000đ là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Anh T và chị Tr đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 169 và hợp đồng ủy quyền xử lý tài sản bảo đảm số: 169 cùng ngày 09 tháng 6 năm 2016 với Quỹ tín dụng nhân dân Q với nội dung là trường hợp anh T và chị Tr vi phạm hợp đồng vay hoặc nợ đến hạn thanh toán nợ mà anh T và chị Tr không thanh toán nợ cho Quỹ tín dụng, thì Quỹ tín dụng có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm hoặc có quyền xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận các bên đã thể hiện trong hợp đồng. Do khoản vay của anh T và chị Tr được bảo đảm bằng tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 162565 với diện tích 1.043,8m² (Qua đo đạc thực tế có diện tích 1.394,9m²) thuộc thửa đất số 448 tờ bản đồ số 10 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 162564 diện tích 4.822,8m² (Đo đạc thực tế có diện tích 4.476,30m²) thuộc thửa đất số 5 tờ bản đồ số 10 do anh T và chị Tr đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên trường hợp anh T và chị Tr không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Quỹ tín dụng nhân dân Q có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

[5] Xét hợp đồng cổ đất và hợp đồng cho thuê đất:

- Anh H có yêu cầu hủy hợp đồng cổ đất với anh T và chị Tr và yêu cầu anh T và chị Tr trả 13 chỉ vàng 24k. Mặc dù anh T và chị Tr không có mặt T địa

phương, nên không làm rõ được có hợp đồng cổ đất giữa anh H với anh T và chị Tr hay không, nhưng ông H, bà T và anh H trình bày thống nhất nội dung vợ chồng ông H thuê đất này từ anh H, điều đó chứng tỏ đã có hợp đồng cổ đất giữa anh H với anh T và chị Tr, thì anh H mới có đất cho vợ chồng ông H thuê. Tuy nhiên, các đương sự đều thống nhất hợp đồng cổ đất và cho thuê đất đều tự các đương sự xác lập với nhau, không được lập thành biên bản và không làm thủ tục theo quy định của pháp luật, T thời điểm thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa anh T, chị Tr và Quỹ tín dụng nhân dân Q thì Quỹ tín dụng cũng không biết có các giao dịch này giữa anh T, chị Tr với anh H, không biết giao dịch giữa anh H với ông H và bà T. Trong khi đó, việc anh T và chị Tr thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện đúng theo quy định pháp luật về mặt hình thức và nội dung; Hợp đồng thế chấp số: 169 ngày 09/6/2016 là hợp pháp nên được pháp luật bảo vệ. Để không ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của Quỹ tín dụng nhân dân Q, nên Hội đồng xét xử hủy hợp đồng cổ đất giữa anh H với anh T và chị Tr, đồng thời hủy hợp đồng cho thuê đất giữa anh H với vợ chồng ông H và bà T.

- Đối với giá trị của hợp đồng cổ đất: Mặc dù anh T và chị Tr không có mặt T địa phương để xác định giá trị của hợp đồng cổ đất, nhưng qua xác minh thực tế T địa phương về việc cổ đất giữa anh H với vợ chồng anh T, chị Tr và giá cổ đất cùng loại, thì lời trình bày của anh H về giá cổ đất 13 chỉ vàng 24k đối với diện tích $4.476,3m^2 + 1.394,9m^2$ là phù hợp thực tế và không ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của anh T và chị Tr. Do đó, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ chấp nhận trình bày của anh H về giá trị của hợp đồng. Tuy nhiên, do các hợp đồng của Quỹ tín dụng nhân dân Q ký với anh T và chị Tr là hợp pháp, nên anh H chỉ được thanh toán số vàng này trên phần tài sản thế chấp của anh T và chị Tr còn lại sau khi anh T và chị Tr thanh toán xong nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân Q.

- Hiện T ông H và bà T đang quản lý phần đất thế chấp, buộc ông H và bà T trả cho anh T và chị Tr diện tích $4.476,3m^2 + 1.394,9m^2$ đất thuê từ anh H, để khi anh T và chị Tr không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, thì Quỹ tín dụng nhân dân Q thực hiện quyền phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

[6] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về thủ tục tố tụng và ý kiến về việc giải quyết vụ án là đúng, nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[7] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân Q, buộc anh T và chị Tr trả cho Quỹ tín dụng nhân dân Q số tiền nợ gốc là 100.000.000đ, lãi suất trong hạn 13.992.000đ, lãi suất quá hạn 29.555.000đ tính đến ngày 05 tháng 11 năm 2018. Anh T và chị Tr còn phải chịu lãi suất phát sinh từ ngày 06 tháng 11 năm 2018 đến khi trả xong nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân Q, theo mức lãi suất 150% lãi suất cho vay mà các bên đã thỏa thuận T Hợp đồng tín dụng số: 1013/06.16 ngày 09 tháng 6 năm 2016. Trường hợp anh T và chị Tr không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Quỹ tín dụng nhân dân Q có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là diện tích đất $1.394,9m^2$ thửa đất 448

tờ bản đồ số 10 và diện tích 4.476,30m² thuộc thửa đất số 5 tờ bản đồ số 10 do anh T và chị Tr đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi nợ.

- Hủy hợp đồng cổ đất giữa anh Trần Văn H với anh Nguyễn Văn T và chị Trần Thị Tr đối với diện tích 4.822,8m² (Đo đạc thực tế 4.476,30m²) đất trồng lúa thuộc thửa đất thuộc thửa số 5 tờ bản đồ số 10 và diện tích 1.043,8m² (Đo đạc thực tế 1.394,9m²) thuộc thửa đất số 448 tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất ấp A, xã X, huyện H, tỉnh Bạc Liêu; Buộc anh T và chị Tr trả cho anh H 19 chỉ vàng 24k.

- Hủy hợp đồng cho thuê đất giữa anh Trần Văn H với ông Phạm Văn H và bà Phạm Thị T; Buộc ông H và bà T giao trả cho anh T và chị Tr diện tích 4.822,8m² (Đo đạc thực tế 4.476,30m²) đất trồng lúa thuộc thửa đất thuộc thửa số 5 tờ bản đồ số 10 và diện tích 1.043,8m² (Đo đạc thực tế 1.394,9m²) thuộc thửa đất số 448 tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất ấp A, xã X, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

[8] Về án phí:

- Quỹ tín dụng nhân dân Q không phải chịu án phí và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Buộc anh Nguyễn Văn T và chị Trần Thị Tr phải chịu án phí đối với nghĩa vụ trả nợ và án phí hủy hợp đồng cổ đất.

- Buộc anh Trần Văn H phải chịu án phí đối với việc hủy hợp đồng cho thuê đất.

[9] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét thẩm định T chỗ đất thế chấp buộc anh Nguyễn Văn T và chị Trần Thị Tr phải chịu; Quỹ tín dụng nhân dân Q không phải chịu chi phí xem xét thẩm định.

- Chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng Quỹ tín dụng nhân dân Q phải chịu.

[10] Các đương sự có quyền kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân có quyền kháng nghị Bản án theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng các Điều 30, 35, 39, 147, 227, 228, 244, 246, 271, 273, 278 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 323, 463, 466 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Áp dụng Điều 91, 92 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Áp dụng án lệ số: 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số: 698/QĐ-CA ngày 17 tháng 10 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

- Áp dụng 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của Quỹ tín dụng nhân dân Q, buộc anh Nguyễn Văn T và chị Trần Thị Tr trả cho Quỹ tín dụng nhân dân Q số tiền nợ gốc là 100.000.000đ, tiền lãi nợ trong hạn là 13.992.000đ, tiền lãi nợ quá hạn tính từ ngày 10 tháng 6 năm 2017 đến ngày 05 tháng 11 năm 2018 là 29.555.000đ. Anh Nguyễn Văn T và chị Trần Thị Tr còn phải chịu tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc kể từ ngày 06 tháng 11 năm 2018 đến khi trả xong nợ gốc cho Quỹ tín dụng nhân dân Q, theo mức lãi suất 150% lãi suất cho vay theo thỏa thuận của các bên T Hợp đồng tín dụng số: 1013/06.16 ngày 09 tháng 6 năm 2016.

2. Trường hợp anh Nguyễn Văn T và chị Trần Thị Tr không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Quỹ tín dụng nhân dân Q có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp được ký thế chấp T Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 169 ngày 09 tháng 6 2016 để thu hồi nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân Q, đối với các tài sản sau:

2.1/ Tài sản thế chấp thứ nhất: Diện tích 4.822,8m² đất thuộc thửa số 5 tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất ấp A, xã X, huyện H, tỉnh Bạc Liêu; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BP 162564 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 29 tháng 11 năm 2013 cho anh Nguyễn Văn T và chị Trần Thị Tr, qua đo đạc thực tế có diện tích 4.476,30m², có vị trí và số đo:

- + Hướng đông giáp thửa đất số 448 tờ bản đồ số 10 có cạnh = 49,53m;
- + Hướng tây giáp đất anh Vũ có cạnh = 47,1m;
- + Hướng nam giáp đất Dương Văn Út có cạnh = 92,62m;
- + Hướng bắc Trương Văn Khoa có cạnh = 92,74m

2.2/ Tài sản thế chấp thứ hai: Diện tích 1.043,8m² thuộc thửa đất số 448 tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất ấp A, xã X, huyện H, tỉnh Bạc Liêu; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BP 162565 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 29 tháng 11 năm 2013 cho anh Nguyễn Văn T và chị Trần Thị Tr, qua đo đạc thực tế có diện tích 1.394,9m², có vị trí và số đo:

- + Hướng đông giáp với đất của anh H có cạnh = 50,2m;
- + Hướng tây giáp với thửa đất số 5 có cạnh = 49,53m;
- + Hướng nam giáp đất Dương Văn Út có cạnh = 27,98m;
- + Hướng bắc Trương Văn Khoa có cạnh = 27,96m\

3. Về Hợp đồng cổ đất:

- Hủy hợp đồng cổ đất giữa anh Nguyễn Văn T và chị Trần Thị Tr với anh Trần Văn H đối với diện tích $4.822,8m^2$ đất trồng lúa thuộc thửa đất thửa số 5 tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất ấp A, xã X, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BP 162564 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 29 tháng 11 năm 2013 cho anh Nguyễn Văn T và chị Trần Thị Tr, qua đo đạc thực tế có diện tích $4.476,30m^2$ và diện tích $1.043,8m^2$ đất trồng lúa thuộc thửa đất số 448 tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất ấp A, xã X, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BP 162565 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 29 tháng 11 năm 2013 cho anh Nguyễn Văn T và chị Trần Thị Tr, qua đo đạc thực tế có diện tích $1.394,9m^2$.

- Buộc anh Nguyễn Văn T và chị Trần Thị Tr trả cho anh Trần Văn H 13 chỉ vàng 24k.

4. Hủy hợp đồng cho thuê đất giữa anh Trần Văn H với ông Phạm Văn H và bà Phạm Thị T. Buộc ông Phạm Văn H và bà Phạm Thị T có nghĩa vụ giao trả cho anh T và chị Tr hai diện tích đất sau:

4.1/ Diện tích $4.822,8m^2$ đất thuộc thửa số 5 tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất ấp A, xã X, huyện H, tỉnh Bạc Liêu; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BP 162564 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 29 tháng 11 năm 2013 cho anh Nguyễn Văn T và chị Trần Thị Tr, qua đo đạc thực tế có diện tích $4.476,30m^2$, có vị trí và số đo:

- + Hướng đông giáp thửa đất số 448 tờ bản đồ số 10 có cạnh = 49,53m;
- + Hướng tây giáp đất anh Vũ có cạnh = 47,1m;
- + Hướng nam giáp đất Dương Văn Út có cạnh = 92,62m;
- + Hướng bắc Trương Văn Khoa có cạnh = 92,74m

4.2/ Diện tích $1.043,8m^2$ thuộc thửa đất số 448 tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất ấp A, xã X, huyện H, tỉnh Bạc Liêu; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BP 162565 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 29 tháng 11 năm 2013 cho anh Nguyễn Văn T và chị Trần Thị Tr, qua đo đạc thực tế có diện tích $1.394,9m^2$, có vị trí và số đo:

- + Hướng đông giáp với đất của anh H có cạnh = 50,2m;
- + Hướng tây giáp với thửa đất số 5 có cạnh = 49,53m;
- + Hướng nam giáp đất Dương Văn Út có cạnh = 27,98m;
- + Hướng bắc Trương Văn Khoa có cạnh = 27,96m\

5. Về chi phí tố tụng:

- Buộc Quỹ tín dụng nhân dân Q phải chịu theo quy định của pháp luật đối với chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 2.283.000đ, Quỹ tín dụng nhân dân Q đã nộp xong.

- Buộc anh T và chị Tr phải chịu chi phí xem xét thẩm định là 1.100.000đ, Quỹ tín dụng nhân dân đã nộp số tiền 1.600.000đ, chi xem xét thẩm định hết 1.100.000đ, đã nhận lại 500.000đ, buộc anh T và chị Tr nộp số tiền 1.100.000đ để hoàn trả cho Quỹ tín dụng nhân dân Q.

6. Về án phí:

- Buộc anh Nguyễn Văn T và chị Trần Thị Tr phải chịu án phí đối với nghĩa vụ trả nợ là 7.177.000đ và án phí hủy hợp đồng cố đất là 300.000đ.

- Quỹ tín dụng nhân dân Q không phải chịu án phí, Quỹ tín dụng nhân dân Q được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.342.000đ T biên lai số: 0011715 ngày 25 tháng 5 năm 2018.

- Anh Trần Văn H phải chịu án phí hủy hợp đồng cho thuê đất là 300.000đ.

“Trường hợp Bản án, Quyết định 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 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án theo Điều 6; quyền và nghĩa vụ theo các Điều 7, 7a, 7b; tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo Điều 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.

Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày tròn kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày tròn, kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết Bản án. Viện kiểm sát nhân dân có quyền kháng nghị Bản án theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận

- VKSND huyện Phước Long;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phan Thị Đang

