

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỚI LAI
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 124/2022/DSST

Ngày: 29 – 9 – 2022.

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI LAI – THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Nguyễn Minh Trí

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Hoàng Long

Ông Nguyễn Văn Đen

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Phúc Hưng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai tham gia phiên tòa:
Ông Bùi Văn Lư – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 96/2021/TLST-DS ngày 12 tháng 5 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 587/2022/QĐXX-ST ngày 13 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (PVcomBank).

Địa chỉ trụ sở chính: Số 22, đường Ngô Quyền, phường Trảng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Cảnh K (Vắng mặt)

Trần Phương K (Có mặt)

Địa chỉ: Lầu 6, Số 131, đường Trần Hưng Đạo, phường An Phú, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Công Đ, sinh năm 1964 (Vắng mặt)

Bà Ngô Thị Bạch Y, sinh năm 1963 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp ĐG, xã DB, huyện Thới Lai, TP. Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Huỳnh Vĩnh T, sinh năm 1987. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp ĐG, xã DB, huyện Thới Lai, TP. Cần Thơ.

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

+ Ông **Huỳnh Vĩnh T**, sinh năm 1987 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp ĐG, xã ĐB, huyện Thới Lai, TP. Cần Thơ.

+ Ông **Lê Hoàng D**, sinh năm 1965 (Có mặt)

+ Bà **Nguyễn Thị V**, sinh năm 1962 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện Thới Lai, TP. Cần Thơ.

+ Ông **Võ Thanh L**, sinh năm 1974 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày và yêu cầu:

Ngày 24/11/2017 bà Ngô Thị Bạch Y và ông Huỳnh Công Đ có ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 280/2017/HĐHM/PVB-CN.TL, cụ thể: Số tiền vay: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng); Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động mua bán lúa gạo; Thời hạn vay: 36 tháng; Lãi suất thỏa thuận 7,9%/ năm trong 03 tháng đầu. Lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn.

Để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng nêu trên, bà Y, ông Đ đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 280/2017/PVB-CN.TL ngày 24/11/2017 thế chấp các tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 14, tờ bản đồ số 04, diện tích 24.856m², tọa lạc hiện nay tại ấp Đ, xã B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 784645, số vào sổ: 000086.QSDĐ, do Ủy ban nhân dân huyện Ô Môn (cũ) cấp ngày 28/10/1991 cho ông Huỳnh Công Đ.

Trong quá trình giao dịch với Ngân hàng, bà Y, ông Đ vi phạm nghĩa vụ. Nay Ngân hàng yêu cầu bà Y, ông Đ có trách nhiệm thanh toán số tiền tạm tính đến ngày 29/9/2022 là 1.491.107.390 đồng (*Một tỷ bốn trăm chín mươi một triệu một trăm lẻ bảy nghìn ba trăm chín mươi đồng*), trong đó: Nợ gốc: 899.986.325 đồng (*Tám trăm chín mươi chín triệu chín trăm tám mươi sáu nghìn ba trăm hai mươi lăm đồng*); Lãi trong hạn là: 10.161.111 đồng (*Mười triệu một trăm sáu mươi một nghìn một trăm mười một đồng*); Lãi quá hạn: 577.355.592 đồng (*Năm trăm bảy mươi bảy triệu ba trăm năm mươi lăm triệu năm trăm chín mươi hai đồng*); Lãi chậm trả: 3.604.362 đồng (*Ba triệu sáu trăm lẻ bốn nghìn ba trăm sáu mươi hai đồng*).

Ngoài ra bà Y, ông Đ còn phải trả lãi phát sinh kể từ ngày 30/9/2022 đến khi trả dứt nợ theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 280/2017/HĐHM/PVB-CN.TL ngày 24/11/2017.

Trường hợp bà Y, ông Đ không trả hoặc trả không hết nợ thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 280/2017/PVB-CN.TL ngày 24/11/2017 để thu hồi nợ, bao gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 14; tờ bản đồ số 04, diện tích 24.856m², tọa lạc hiện nay tại ấp Đ, xã B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 784645, số vào sổ: 000086.QSDĐ, do Ủy ban nhân dân huyện Ô Môn (cũ) cấp ngày 28/10/1991 cho ông Huỳnh Công Đ.

Trường hợp sau khi đã bán tài sản đảm bảo mà không đủ để thu số tiền vốn gốc, tiền lãi vay có liên quan... thì ông Đ, bà Y có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn nợ.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 25/5/2022, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Huỳnh Công Đ, Ngô Thị Bạch Y trình bày:

Ông bà có vay Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam Hợp đồng tín dụng hạn mức số 280/2017/HĐHM/PVB-CN.TL, cụ thể: Số tiền vay: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng); Thời hạn vay: 36 tháng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động mua bán lúa gạo; Lãi suất thỏa thuận 7,9%/ năm trong 03 tháng đầu; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.

Để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Đ, bà Y đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 280/2017/PVB-CN.TL ngày 24/11/2017 thế chấp các tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 14; tờ bản đồ số 04, diện tích 24.856m², tọa lạc hiện nay tại ấp Đ, xã B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 784645, số vào sổ: 000086.QSDĐ, do Ủy ban nhân dân huyện Ô Môn (cũ) cấp ngày 28/10/1991 cho ông Huỳnh Công Đ.

Do làm ăn khó khăn nên ông Đ, bà Y còn nợ Ngân hàng tiền nợ gốc: 899.986.325 đồng (*Tám trăm chín mươi chín triệu chín trăm tám mươi sáu nghìn ba trăm hai mươi lăm đồng*) và tiền lãi.

Năm 2018 ông bà có đổi với ông Võ Thanh L phần đất diện tích 6449m² thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 04 của ông Võ Văn L1 (đã chết, cha ông L)) với diện tích 6449m² thuộc thửa số 14 của gia đình ông. Tuy nhiên do không thể tiến hành đo đạc thực tế được nên giữa gia đình ông với ông Võ Thanh L (con ông Võ

Văn L1) không tiến hành sang tên giấy đất được, hai bên không thực hiện việc chuyển nhượng được. Hiện tại ông Võ Văn L đang sử dụng phần đất diện tích 6449m², thuộc thửa số 14 của gia đình ông. Phần đất thuộc thửa 15, tờ bản đồ số 04, diện tích 6449m² vẫn do ông Võ Văn L đứng tên quyền sử dụng đất.

Trước đây gia đình ông có mua giấy tay 100m² thuộc thửa 18 (ngang 5m, dài 20m) của ông Phạm Hoàng O (đã chết), chưa làm thủ tục sang tên.

Sau đó gia đình ông có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng D thửa đất còn lại của thửa số 14 (sau khi trừ đi diện tích 6449m² đã đổi với ông Võ Văn L) toàn bộ thửa số 15 và 100m² thửa 18 mua của ông O, với giá 70.000.000 đồng/công, ông Lê Hoàng D đã đưa tiền cọc 200.000.000 đồng và ông Dũng sử dụng phần đất này cho đến nay. Tuy nhiên do không thể tiến hành đo đạc thực tế được nên giữa gia đình ông với ông Lê Hoàng D không tiến hành sang tên giấy đất được, hai bên không thực hiện việc chuyển nhượng được.

Đối với phần đất diện tích qua đo đạc thực tế 6810,7m² thuộc thửa số 14 mà ông L đang canh tác thì hiện tại gia đình ông không có tranh chấp với ông L.

Ngày 08/3/2022, ông Huỳnh Công Đ, bà Ngô Thị Bạch Y có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu ông Lê Hoàng D nhận lại tiền cọc 200.000.000 đồng và giao trả phần đất thuộc thửa số 14, tờ bản đồ số 04, diện tích 24.856m², tọa lạc hiện nay tại ấp Đ, xã Đ, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 784645, số vào sổ: 000086.QSĐĐ, do Ủy ban nhân dân huyện Ô Môn cấp ngày 28/10/1991 cho ông Huỳnh Công Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Vĩnh T trình bày: Thông nhất với trình bày và yêu cầu của ông Đ, bà Y.

- Tại biên bản ghi lời khai ngày 14/4/2022, ngày 25/4/2022, quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng Du:

Trước đây gia đình ông Đ, bà Y có thỏa thuận đổi với ông Võ Thanh L (con ông Võ Văn L) phần đất diện tích 6449m² thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 04 của ông Võ Văn L (đã chết) với diện tích 6449m² thuộc thửa số 14 của gia đình ông Đ, bà Y. Tuy nhiên do không thể tiến hành đo đạc thực tế được nên giữa gia đình ông Đ, bà Y với ông Võ Thanh L không tiến hành sang tên giấy đất được.

Ngày 06/12/2019 gia đình ông Đ, bà Y có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông thửa đất còn lại của thửa số 14 (sau khi trừ đi diện tích 6449m² đã đổi với ông Võ Thanh L), toàn bộ thửa số 15, 100m² thửa 18, với giá 70.000.000 đồng/công, ông đã đưa tiền cọc 200.000.000 đồng cho gia đình ông Đ, bà Y và ông sử dụng phần đất này cho đến nay. Tuy nhiên do không thể tiến hành đo đạc thực tế được

nên giữa ông với ông Đ, bà Y không tiến hành sang tên giấy đất được, hai bên không thực hiện việc chuyển nhượng được.

Ngày 25/4/2022, ông Lê Hoàng D có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu ông Huỳnh Công Đ, bà Ngô Thị Bạch Y chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 18. Ngày 11/5/2022, ông Lê Hoàng D có đơn xin rút lại yêu cầu độc lập.

Trước yêu cầu của gia đình ông Đ, bà Y, ông không đồng ý. Nếu ông Đ, bà Y không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nhượng phần đất qua đo đạc thực tế diện tích 16.081,5m² thuộc thửa số 14 như đã thoả thuận thì ông Đ, bà Y phải trả lại ông tiền cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng. Lúc đó ông sẽ giao trả phần đất diện tích qua đo đạc thực tế 16.081,5m² thuộc thửa số 14 cho ông Đ, bà Y. Ông không đồng ý bồi thường việc sử dụng đất như phía ông T yêu cầu.

- Bà Nguyễn Thị V trình bày: Thống nhất với trình bày và yêu cầu của chồng ông Lê Hoàng D. Ngoài ra bà không bổ sung gì thêm.

- Tại biên bản ghi lời khai ngày 18/4/2022, quá trình giải quyết vụ án, ông Võ Thanh L trình bày:

Ông và ông Huỳnh Công Đ, bà Ngô Thị Bạch Y, ông Huỳnh Vĩnh T trước đây có thoả thuận đổi đất, cụ thể ông nhận phần đất diện tích 6449m², thuộc thửa số 14 của gia đình ông Đ, bà Y, còn ông Đ, bà Y nhận lại của ông phần đất diện tích 6449m², thuộc thửa số 15 do cha ông là ông Võ Văn L (chết) đứng tên. Hiện tại gia đình ông không có tranh chấp gì với gia đình ông Huỳnh Công Đ, bà Ngô Thị Bạch Y, ông Huỳnh Vĩnh T. Nếu phải phát mãi phần đất thuộc thửa 14 của gia đình ông Đ, bà Y để trả nợ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam thì ông đồng ý giao trả phần diện tích qua đo đạc thực tế 6810,7m² thuộc thửa 14 mà ông đang trực tiếp sử dụng để phát mãi.

Tại phiên tòa, người đại diện ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu độc lập; ông Lê Hoàng D, bà Nguyễn Thị V không đồng ý yêu cầu độc lập của bị đơn.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị rút kinh nghiệm.

+ *Về việc giải quyết vụ án:* Qua nghiên cứu hồ sơ, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được xem xét, đối chiếu với các quy định của pháp luật, nhận thấy hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam và ông Huỳnh Công Đ, bà Ngô Thị Bạch Y được xác lập trên cơ sở tự nguyện của hai bên, không vi phạm điều cấm của pháp luật, phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng, các bên tham gia giao dịch có đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung và hình thức không vi phạm pháp luật và đạo đức xã hội. Quá trình vay vốn ông Huỳnh Công Đ, bà Ngô Thị Bạch Y đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, mặc dù nguyên đơn đã nhắc nhở nhưng bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả nợ là có cơ sở.

Đối với Tờ đặt cọc tiền sang đất đề ngày 06/12/2019 giữa ông Huỳnh Công Đ, bà Ngô Thị Bạch Y, ông Huỳnh Vĩnh T với ông Lê Hoàng D, bà Nguyễn Thị V. Mặc dù các đương sự tự nguyện thỏa thuận, giao kết của các bên có đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự. Tuy nhiên tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc tiền sang đất, ông D, bà V biết bị đơn đã thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa 14 để vay Ngân hàng nhưng vẫn đồng ý thỏa thuận sang đất. Do đó các bên đều có lỗi. Đồng thời ông D, bà V đã trực tiếp canh tác đất, sinh lợi từ việc canh tác đất từ năm 2019 đến nay. Vì vậy yêu cầu bồi thường của ông D, bà V là không có căn cứ. Yêu cầu độc lập là có căn cứ để Tòa án chấp nhận.

Đối với việc đổi đất giữa ông Võ Thanh L với ông Huỳnh Công Đ, bà Ngô Thị Bạch Y, các bên không tranh chấp. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp thì khởi kiện thành vụ án khác.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Huỳnh Công Đ, bà Ngô Thị Bạch Y thanh toán số tiền vốn còn nợ và tiền lãi theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 280/2017/HĐHM/PVB-CN.TL ngày 11/11/2017 nên quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Ngày 25/4/2022, ông Lê Hoàng D có đơn yêu cầu độc lập. Trong quá trình Tòa án xem xét đơn yêu cầu độc lập của ông D, ngày 11/5/2022, ông Lê Hoàng D có đơn xin rút lại yêu cầu độc lập. Đây là sự tự nguyện định đoạt của đương sự, không trái với quy định pháp luật nên Tòa án ghi nhận việc rút yêu cầu độc lập của đương sự.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự thống nhất với Trích đo địa chính số 68/TTKTTNMT ngày 05/9/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ, phần đất tranh chấp có diện tích 22892,2m², trong đó ông Võ Thanh L đang trực tiếp sử dụng tại vị trí A, diện tích 6810,7m², ông Lê Hoàng D đang trực tiếp sử dụng tại vị trí B, diện tích 16081,5m².

[3.2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn thống nhất ngày 11/11/2017, ông Huỳnh Công Đ, bà Ngô Thị Bạch Y có ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 280/2017/HĐHM/PVB-CN.TL để vay số tiền 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*); Và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 280/2017/PVB-CN.TL ngày 24/11/2017 nên thuộc trường hợp những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh được quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì vậy có căn cứ xác định ông Huỳnh Công Đ, bà Ngô Thị Bạch Y và PVcomBank xác lập quan hệ vay tài sản trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với quy định tại các 317, Điều 463 và Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Từ khi giao kết hợp đồng, ông Huỳnh Công Đ, bà Ngô Thị Bạch Y chỉ thanh toán được tổng số tiền 160.675.119 đồng (*Một trăm sáu mươi triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn một trăm mười chín đồng*), gồm 100.013.675 đồng (*Một trăm triệu không trăm mười ba nghìn sáu trăm bảy mươi lăm đồng*), 60.661.444 đồng (*Sáu mươi triệu sáu trăm sáu mươi một nghìn bốn trăm bốn mươi bốn đồng*).

Như vậy, theo quy định tại Điều 280, Điều 282 và Điều 466 Bộ luật dân sự thì ông Huỳnh Công Đ, bà Ngô Thị Bạch Y đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán như thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 280/2017/HĐHM/PVB-CN.TL ngày 24/11/2017.

Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận. Cần buộc ông Huỳnh Công Đ, bà Ngô Thị Bạch Y có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam số tiền vốn gốc còn nợ và tiền lãi tính

đến ngày 29/9/2022 theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 280/2017/HĐHM/PVB-CN.TL ngày 24/11/2017 là 1.491.107.390 đồng (*Một tỷ bốn trăm chín mươi một triệu một trăm lẻ bảy nghìn ba trăm chín mươi đồng*), trong đó: Nợ gốc: 899.986.325 đồng (*Tám trăm chín mươi chín triệu chín trăm tám mươi sáu nghìn ba trăm hai mươi lăm đồng*); Lãi trong hạn là: 10.161.111 đồng (*Mười triệu một trăm sáu mươi một nghìn một trăm mười một đồng*); Lãi quá hạn: 577.355.592 đồng (*Năm trăm bảy mươi bảy triệu ba trăm năm mươi lăm triệu năm trăm chín mươi hai đồng*); Lãi chậm trả: 3.604.362 đồng (*Ba triệu sáu trăm lẻ bốn nghìn ba trăm sáu mươi hai đồng*).

Ông Huỳnh Công Đ, bà Ngô Thị Bạch Y còn phải trả tiền lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng hạn mức cho vay số: 280/2017/HĐHM/PVB-CN.TL ngày 11/11/2017 kể từ ngày 30/9/2022 cho đến khi trả dứt nợ.

Trường hợp bà Y, ông Đ không trả hoặc trả không hết nợ thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 280/2017/PVB-CN.TL ngày 24/11/2017 để thu hồi nợ, bao gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 14, tờ bản đồ số 04, diện tích đo đạc thực tế 22892,2m², theo Trích đo địa chính số 68/TTKTTNMT ngày 05/9/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ, tọa lạc hiện nay tại ấp Đ, xã B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 784645, số vào sổ: 000086.QSDĐ, do Ủy ban nhân dân huyện Ô Môn (cũ) cấp ngày 28/10/1991 cho ông Huỳnh Công Đắc.

Trường hợp sau khi đã bán tài sản đảm bảo mà không đủ để thu số tiền vốn gốc, tiền lãi vay có liên quan... thì ông Đ, bà Y có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn nợ.

[3.3] Đối với yêu cầu độc lập của bị đơn đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng D.

Xét Tờ đặt cọc tiền sang đất đề ngày 06/12/2019 giữa ông Huỳnh Công Đ, bà Ngô Thị Bạch Y, ông Huỳnh Vĩnh T với ông Lê Hoàng D, bà Nguyễn Thị V.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Vĩnh T, Lê Hoàng D, bà Nguyễn Thị V thống nhất thừa nhận Tờ đặt cọc tiền sang đất đề ngày 06/12/2019 nên thuộc trường hợp các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, bị đơn giữ nguyên yêu cầu độc lập, yêu cầu ông D, bà V giao lại phần đất tranh chấp diện tích 16081,5m², thuộc thửa số 14, tờ bản đồ số 04, tọa

lạc hiện nay tại ấp Đ, xã B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, theo Trích đo địa chính số 68/TTKTTNMT ngày 05/9/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ, bị đơn đồng ý trả lại số tiền 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*) cho ông D, bà V; Ông D, bà V yêu cầu tiếp tục thực hiện thỏa thuận Tờ đặt cọc tiền sang đất đề ngày 06/12/2019, trường hợp bị đơn không thực hiện theo thỏa thuận thì phải bồi thường.

Bị đơn ông Đ, bà Y, ông T với ông D, bà V tự nguyện thỏa thuận, giao kết của các bên có đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự. Tuy nhiên, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 280/2017/PVB-CN.TL ngày 24/11/2017 đã được đăng ký thế chấp nên theo quy định tại Điều 298, Điều 319 Bộ luật dân sự, đã phát sinh hiệu lực kể từ ngày đăng ký nên cần hủy Tờ đặt cọc tiền sang đất đề ngày 06/12/2019.

Tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc tiền sang đất, ông Lê Hoàng D, bà Nguyễn Thị V biết bị đơn đã thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa 14 để vay Ngân hàng nhưng vẫn đồng ý thỏa thuận sang đất. Do đó các bên đều có lỗi. Tại phiên tòa ông D, bà V yêu cầu bị đơn bồi thường nhưng không trình bày, chứng minh được thiệt hại. Đồng thời ông D, bà V đã trực tiếp canh tác đất, sinh lợi từ việc canh tác đất từ năm 2019 đến nay. Do đó các bên đều có lỗi nên yêu cầu bồi thường của ông D, bà V là không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì vậy, yêu cầu độc lập của bị đơn là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.4] Tại phiên tòa ông Huỳnh Vĩnh T thừa nhận việc ký tên, cùng với bị đơn thỏa thuận giao dịch với ông D, bà V như trong Tờ đặt cọc tiền sang đất đề ngày 06/12/2019 và tự nguyện liên đới cùng ông Đ, bà Y trả lại cho ông D, bà V số tiền 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*) nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3.5] Đối với phần đất ông Võ Thanh L đang sử dụng tại vị trí A, diện tích 6810,7m², thuộc thửa số 14, tờ bản đồ số 04, theo Trích đo địa chính số 68/TTKTTNMT ngày 05/9/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ, các bên không tranh chấp nên Tòa án không xem xét. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp thì khởi kiện thành vụ án khác.

[3.6] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét.

[3.7] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của bị đơn là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí thẩm định tại chỗ: 8.100.000 đồng (*Tám triệu một trăm nghìn đồng*). Do yêu cầu khởi kiện và yêu cầu độc lập của bị đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Huỳnh Công Đ, bà Ngô Thị Bạch Y phải chịu án 4.050.000 đồng (*Bốn triệu không trăm năm mươi nghìn đồng*), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng D, bà Nguyễn Thị V phải chịu 4.050.000 đồng (*Bốn triệu không trăm năm mươi nghìn đồng*).

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Công Đ, bà Ngô Thị Bạch Y phải chịu án phí giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và nghĩa vụ phải trả cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ông Huỳnh Công Đ, bà Ngô Thị Bạch Y có đơn xin giảm án phí, thuộc trường hợp được giảm án phí theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Ông Lê Hoàng D, bà Nguyễn Thị V phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu độc lập của bị đơn được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2019;

Điều 280; Điều 282; Điều 299; Điều 317; Điều 319; Điều 320; Điều 323; Điều 463; Điều 466 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam đối với ông Huỳnh Công Đ, bà Ngô Thị Bạch Y.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Công Đ, bà Ngô Thị Bạch Y đối với ông Lê Hoàng D.

3. Buộc bị đơn ông Huỳnh Công Đ, bà Ngô Thị Bạch Y có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Chúng Việt Nam số tiền tính đến ngày 29/9/2022 theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 280/2017/HĐHM/PVB-CN.TL

ngày 24/11/2017 là: 1.491.107.390 đồng (*Một tỷ bốn trăm chín mươi một triệu một trăm lẻ bảy nghìn ba trăm chín mươi đồng*), trong đó:

+ Nợ gốc: 899.986.325 đồng (*Tám trăm chín mươi chín triệu chín trăm tám mươi sáu nghìn ba trăm hai mươi lăm đồng*);

+ Lãi trong hạn là: 10.161.111 đồng (*Mười triệu một trăm sáu mươi một nghìn một trăm mười một đồng*);

+ Lãi quá hạn: 577.355.592 đồng (*Năm trăm bảy mươi bảy triệu ba trăm năm mươi lăm triệu năm trăm chín mươi hai đồng*);

+ Lãi chậm trả: 3.604.362 đồng (*Ba triệu sáu trăm lẻ bốn nghìn ba trăm sáu mươi hai đồng*).

Ông Huỳnh Công Đ, bà Ngô Thị Bạch Y còn phải trả cho PVcomBank tiền lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 280/2017/HĐHM/PVB-CN.TL ngày 24/11/2017 kể từ ngày 30/9/2022 cho đến khi trả dứt nợ.

Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không hết số nợ với PVcomBank thì PVcomBank được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 280/2017/PVB-CN.TL ngày 24/11/2017 để thu hồi nợ, gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 14, tờ bản đồ số 04, diện tích đo đạc thực tế 22892,2m², theo Trích đo địa chính số 68/TTKTTNMT ngày 05/9/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ, tọa lạc hiện nay tại ấp Đ, xã B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 784645, số vào sổ: 000086.QSDĐ, do Ủy ban nhân dân huyện Ô Môn (cũ) cấp ngày 28/10/1991 cho ông Huỳnh Công Đắc.

Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp mà vẫn không đủ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiếp tục kê biên phát mãi các tài sản khác của ông Huỳnh Công Đ, bà Ngô Thị Bạch Y đến khi thanh toán toàn bộ nợ.

4. Hủy Tờ đặt cọc tiền sang đất đề ngày 06/12/2019 giữa ông Huỳnh Công Đ, bà Ngô Thị Bạch Y, ông Huỳnh Vĩnh T với ông Lê Hoàng D, bà Nguyễn Thị V.

Buộc ông Huỳnh Công Đ, bà Ngô Thị Bạch Y, ông Huỳnh Vĩnh T có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lê Hoàng D, bà Nguyễn Thị V số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*).

Buộc ông Lê Hoàng D, bà Nguyễn Thị V có trách nhiệm giao trả cho ông Huỳnh Công Đ, bà Ngô Thị Bạch Y phần đất tại vị trí B, diện tích 16081,5m², thuộc thửa số 14, tờ bản đồ số 04, tọa lạc hiện nay tại ấp Đ, xã B, huyện Thới Lai,

thành phố Cần Thơ, theo Trích đo địa chính số 68/TTKTTNMT ngày 05/9/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Lê Hoàng D (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về chi phí thẩm định tại chỗ: 8.100.000 đồng (*Tám triệu một trăm nghìn đồng*). Ông Huỳnh Công Đ, bà Ngô Thị Bạch Y phải chịu 4.050.000 đồng (*Bốn triệu không trăm năm mươi nghìn đồng*). Ông Lê Hoàng D phải chịu 4.050.000 đồng (*Bốn triệu không trăm năm mươi nghìn đồng*).

PVcomBank đã nộp tạm ứng 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*), ông Huỳnh Công Đ, bà Ngô Thị Bạch Y đã nộp tạm ứng 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) nên ông Lê Hoàng D có trách nhiệm trả lại 4.050.000 đồng (*Bốn triệu không trăm năm mươi nghìn đồng*) cho PVcomBank tại giai đoạn thi hành án. PVcomBank được nhận lại 950.000 đồng (*Chín trăm năm mươi nghìn đồng*), ông Huỳnh Công Đ, bà Ngô Thị Bạch Y được nhận lại (*Chín trăm năm mươi nghìn đồng*) tại Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Công Đ, bà Ngô Thị Bạch Y phải chịu 28.367.000 đồng (*Hai mươi tám triệu ba trăm sáu mươi bảy nghìn đồng*) án phí tranh chấp hợp đồng tín dụng và 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) án phí tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Được cân trừ tiền tạm ứng án phí 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) theo biên lai thu số 0005347 ngày 15/3/2022 nên ông Huỳnh Công Đ, bà Ngô Thị Bạch Y còn phải nộp 28.367.000 đồng (*Hai mươi tám triệu ba trăm sáu mươi bảy nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Hoàng D, bà Nguyễn Thị V phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

PVcomBank được nhận lại 24.045.000 đồng (*Hai mươi bốn triệu không trăm bốn mươi lăm nghìn nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 003527 ngày 06/5/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKS.ND. H. Thới Lai.
- THA.H. Thới Lai;
- Lưu

Phan Nguyễn Minh Trí