

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN LỘC NINH  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 33/2022/DS-ST  
Ngày: 22-9-2022  
V/v “Tranh chấp hợp đồng  
thế chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỘC NINH – TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Bùi Quốc Tú

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Nguyễn Kim Phụng

2. Bà Ngô Thị Thùy Trang

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đào Thị Lệ Thy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh tham gia phiên tòa:**  
Ông Nguyễn Thanh kỳ - Kiểm sát viên

Ngày 22 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 100/2021/TLST – DS ngày 02 tháng 12 năm 2021, về việc “*Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 35/2022/QĐXXST- DS ngày 06 tháng 9 năm 2022 và giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Quỹ Tín dụng Nhân dân Lộc Ninh

Địa chỉ: Số 276, khu phố Ninh Thịnh, thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh

Người đại diện hợp pháp: Bà Võ Hoàng Lệ Nga, chức vụ: Giám Đốc

Địa chỉ: ấp 1, xã Lộc Thái, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước. có mặt

(Văn bản Ủy quyền số 09/QĐ-QTDNDLN ngày 07/10/2020 của Quỹ Tín dụng Nhân dân Lộc Ninh)

**- Bị đơn:** Ông Mai Văn Phần, sinh năm 1962, có mặt

Địa chỉ: Tổ 2, khu phố Ninh Thái, thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm Đức Hãnh

Địa chỉ: Khu phố Ninh Phước, thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, có mặt

**-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1/Bà Trần Thị Hồng, sinh năm 1961, vắng mặt

Địa chỉ: Tổ 2, khu phố Ninh Thái, thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh,  
 Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Hồng: Ông Phạm Đức Hãnh

Địa chỉ: Khu phố Ninh Phước, thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, có mặt  
 2/ Chi Cục Thi Hành Án Dân sự huyện Lộc Ninh-

Địa chỉ: Kp Ninh Thái, thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh  
 Người đại diện: Ông Nguyễn Danh Trà, chức vụ: Chi cục trưởng, Vắng mặt.  
 (Có đơn xin vắng mặt)

3/Anh Mai Hoài Phong, sinh năm 1985, có mặt

Địa chỉ: khu phố Ninh Thái, thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh  
 4/Chị Mai Diễm Hằng, sinh năm 1991, vắng mặt

Địa chỉ: khu phố Ninh Thái, thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh  
 Người đại diện theo ủy quyền của chị Mai Diễm Hằng: Ông Phạm Đức Hãnh

Địa chỉ: Khu phố Ninh Phước, thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, có mặt  
 5/Anh Mai Hoài Phương, sinh năm 1993, vắng mặt

Địa chỉ: Tổ 2, khu phố Ninh Thái, thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh  
 Người đại diện theo ủy quyền của anh Mai Hoài Phương: Ông Phạm Đức Hãnh  
 Địa chỉ: Khu phố Ninh Phước, thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, có mặt

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Võ Hoàng Lệ Nga trình bày:

Ngày 22/07/2014 ông Mai Văn Phần và bà Trần Thị Hồng đến Quỹ Tín Dụng Nhân Dân Lộc Ninh để vay số tiền là 300.000.000đ (Bằng chữ: Ba trăm triệu đồng), theo Hợp đồng tín dụng số 626/HĐTD và Hợp đồng thế chấp số 626/HĐTC ngày 22 tháng 07 năm 2014.

Khi vay đã thỏa thuận:

+ Thời hạn vay: 12 tháng (Từ ngày 05/08/2014 đến ngày 04/08/2015)

+ Lãi suất cho vay: 1,4%/tháng

+ Đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: **BO 742594.**

Số vào sổ cấp giấy số: **CH 01416** do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày **20/01/2014.**

Địa chỉ thửa đất: KP Ninh Thái, TT. Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước. Khi đến hạn trả nợ, Quỹ tín dụng nhân dân Lộc Ninh đã nhiều lần yêu

cầu ông Mai Văn Phần và bà Trần Thị Hồng trả tiền gốc và lãi vay cho Quỹ tín dụng nhân dân Lộc Ninh. Tuy nhiên cho đến nay ông Mai Văn Phần và bà Trần Thị Hồng vẫn chưa thanh toán cho Quỹ tín dụng nhân dân Lộc Ninh số tiền gốc là **300.000.000đ** (Bằng chữ: Ba trăm triệu đồng), số tiền lãi trong hạn từ ngày 05/01/2015 tính đến ngày 04/08/2015 là **29.680.000đ** (Bằng chữ: Hai mươi chín triệu sáu trăm tám mươi ngàn đồng), số tiền phạt lãi trong hạn **48.114.200đ** (Bốn mươi tám triệu một trăm mười bốn ngàn hai trăm đồng). Tiền lãi quá hạn từ ngày 05/08/2015 tạm tính đến ngày 06/9/2021 là **311.500.000đ** (Bằng chữ: Ba trăm mười một triệu năm trăm ngàn đồng), số tiền phạt lãi quá hạn là **239.264.600đ** (Bằng chữ: Hai trăm ba mươi chín triệu hai trăm sáu mươi bốn ngàn sáu trăm đồng). Tiền phạt quá hạn gốc từ ngày 04/08/2015 tạm tính đến ngày 06/9/2021 là **467.460.000đ** (Bằng chữ: Bốn trăm sáu mươi bảy triệu bốn trăm sáu mươi ngàn đồng).

Ngày 15/10/2015 Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh thụ lý vụ án số 126/2015/TLVA-DS đối với Hợp đồng tín dụng số 626/HĐTD ngày 22/7/2014. Ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 10/2016/QĐST-DS ngày 24/3/2016 buộc ông Mai Văn P và bà Trần Thị Hồng phải trả cho Quỹ tín dụng nhân dân Lộc Ninh số tiền 331.567.284đ. Quyết định đã có hiệu lực pháp luật nhưng ông Mai Văn P vẫn không trả số tiền 331.567.284đ cho Quỹ tín dụng nhân dân Lộc Ninh.

Ngày 31/8/2017 Quỹ tín dụng nhân dân Lộc Ninh gửi đơn xin rút yêu cầu thi hành án để thực hiện thu hồi khoản nợ của ông Mai Văn P theo Nghị Quyết 42/2017/QH14. Cùng ngày Chi cục thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh ban hành Quyết định số 39/QĐ-CCTHADS về việc đình chỉ thi hành án. Ngày 19/9/2017 tại phòng tiếp dân UBND thị trấn Lộc Ninh đại diện UBND thị trấn Lộc Ninh, đại diện Quỹ tín dụng nhân dân Lộc Ninh và ông Mai Văn P đã có buổi làm việc cụ thể và thống nhất thỏa thuận trong vòng 1 tuần (từ ngày 19/9/2017 đến ngày 26/9/2017) ông Mai Văn P phải thanh toán khoản nợ gốc và lãi cho Quỹ tín dụng nhân dân Lộc Ninh, nếu hết thời hạn trên mà ông Mai Văn P chưa thanh toán thì Quỹ tín dụng nhân dân Lộc Ninh sẽ tiến hành thu giữ và xử lý tài sản thế chấp.

Hết thời hạn trên ông Mai Văn P vẫn không thanh toán khoản vay và không bàn giao tài sản thế chấp. Nên Quỹ tín dụng nhân dân Lộc Ninh không thể xử lý được tài sản thế chấp để thu hồi khoản vay. Nay Quỹ Tín dụng Nhân dân Lộc Ninh Yêu cầu Tòa án giải quyết:

Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng thế chấp tài sản số 626/HĐTC ngày 22 tháng 07 năm 2014 giữa nguyên đơn là Quỹ tín dụng nhân dân Lộc Ninh và

bị đơn là ông Mai Văn Phần và bà Trần Thị Hồng là đúng pháp luật. Trong trường hợp ông Mai Văn Phần và bà Trần Thị Hồng không trả nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân Lộc Ninh, đề nghị xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, người đại diện của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không sửa đổi, bổ sung yêu cầu gì thêm.

- *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn là ông Phạm Đức Hãnh trình bày:* Bà Hồng là vợ của ông Mai Văn Phần, vào ngày 22/7/2014 bà Hồng có cùng chồng là ông Mai Văn P và các người con ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đối với thửa đất số 123, tờ bản đồ: 34, có diện tích 236,3m<sup>2</sup> tại Kp Ninh Thái, TT Lộc Ninh, đất đã được UBND huyện Lộc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/01/2014 cho cá nhân ông Mai Văn Phần. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Lộc Ninh để vay số tiền 300.000.000 đồng của Quỹ Tín dụng Nhân dân Lộc Ninh vào ngày 22/7/2014. Nay Quỹ Tín dụng Nhân dân Lộc Ninh khởi kiện yêu cầu Tòa án xử lý tài sản thế chấp để trả nợ cho Quỹ tín dụng Nhân dân Lộc Ninh thì người đại diện của bị đơn, của bà Trần Thị Hồng, của chị Mai Diễm Hằng và anh Mai Hoài Phương không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn do đã hết thời hiệu đề nghị xử lý tài sản thế chấp giữa ông P và nguyên đơn theo quy định của luật Thi hành án

Trong quá trình thi hành quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa Nguyên đơn và bị đơn của Tòa án Nhân dân huyện Lộc Ninh thì bên phía nguyên đơn đã rút đơn yêu cầu thi hành án và Cơ quan Thi hành án đã có quyết định đình chỉ thi hành án. Từ thời điểm có quyết định đình chỉ thi hành án đến nay Cơ quan Thi hành án không có văn bản nào yêu cầu ông P phải tiếp tục thi hành án và trong quá trình thi hành án ông P đã trả số tiền: 31.567.284 đồng tiền lãi cho nguyên đơn vào ngày 30/9/2016, do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh thu và người thu tiền là ông Nguyễn Dư Hải. Ngoài ra ông Hãnh không trình bày ý kiến khác

- *Người đại diện cho Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hồng là ông Phạm Đức Hãnh trình bày:* Bà Hồng là vợ của ông Mai Văn Phần, vào ngày 22/7/2014 bà Hồng có cùng chồng là ông P và các người con ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đối với thửa đất số 123, tờ bản đồ: 34, có diện tích 236,3m<sup>2</sup> tại Kp Ninh Thái, TT Lộc Ninh, đất đã được UBND huyện Lộc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/01/2014 cho cá nhân ông Mai Văn Phần. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Lộc Ninh, để vay số tiền 300.000.000 đồng của Quỹ Tín dụng Nhân dân Lộc Ninh vào ngày

22/7/2014. Nay Quỹ Tín dụng Nhân dân Lộc Ninh khởi kiện yêu cầu Tòa án xử lý tài sản thế chấp để trả nợ cho Quỹ tín dụng Nhân dân Lộc Ninh thì bà Hồng không đồng ý và thống nhất với những ý kiến trình bày của ông Hãnh

*-Người đại diện cho Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Mai Hoài Phương là ông Phạm Đức Hãnh trình bày:* Bà Hồng và ông P là cha mẹ của anh Phương, vào ngày 22/7/2014 bà Hồng có cùng chồng là ông P và người con tên Mai Hoài Phong đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đối với thửa đất số 123, tờ bản đồ: 34, có diện tích 236,3m<sup>2</sup> tại Kp Ninh Thái, TT Lộc Ninh, đất đã được UBND huyện Lộc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/01/2014 cho cá nhân ông Mai Văn Phần. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Lộc Ninh để vay số tiền 300.000.000 đồng của Quỹ Tín dụng Nhân dân Lộc Ninh vào ngày 22/7/2014. Nay Quỹ Tín dụng Nhân dân Lộc Ninh khởi kiện yêu cầu Tòa án xử lý tài sản thế chấp để trả nợ cho Quỹ tín dụng Nhân dân Lộc Ninh thì anh Phương không đồng ý.

*-Người đại diện cho Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Mai Diễm Hằng là ông Phạm Đức Hãnh trình bày:* Bà Hồng và ông P là cha mẹ của chị Hằng, vào ngày 22/7/2014 bà Hồng có cùng chồng là ông P và anh Mai Hoài Phong là con trai của ông P và bà Hồng đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đối với thửa đất số 123, tờ bản đồ: 34, có diện tích 236,3m<sup>2</sup> tại Kp Ninh Thái, TT Lộc Ninh, đất đã được UBND huyện Lộc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/01/2014 cho cá nhân ông Mai Văn Phần. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Lộc Ninh để vay số tiền 300.000.000 đồng của Quỹ Tín dụng Nhân dân Lộc Ninh vào ngày 22/7/2014. Nay Quỹ Tín dụng Nhân dân Lộc Ninh khởi kiện yêu cầu Tòa án xử lý tài sản thế chấp để trả nợ cho Quỹ tín dụng Nhân dân Lộc Ninh thì chị Hằng không đồng ý

*-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Mai Hoài Phong trình bày:* Bà Hồng và ông P là cha mẹ của anh Phong, vào ngày 22/7/2014 bà Hồng có cùng chồng là ông P và các người con trong đó có tôi đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đối với thửa đất số 123, tờ bản đồ: 34, có diện tích 236,3m<sup>2</sup> tại Kp Ninh Thái, TT Lộc Ninh, đất đã được UBND huyện Lộc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/01/2014 cho cá nhân ông Mai Văn Phần. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Lộc Ninh để vay số tiền 300.000.000 đồng của Quỹ Tín dụng Nhân dân Lộc Ninh vào ngày 22/7/2014. Nay Quỹ Tín dụng Nhân dân Lộc Ninh khởi kiện yêu cầu Tòa án xử lý tài sản thế chấp để trả nợ cho Quỹ tín dụng Nhân dân Lộc Ninh thì anh Phong không đồng ý và thống nhất với những ý kiến trình bày của ông Hãnh và bà Hồng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* Chi Cục Thi Hành Án Dân sự huyện Lộc Ninh- Người đại diện: Ông Nguyễn Danh Trà- Chi cục trưởng có đơn xin vắng mặt, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lộc Ninh có bản trình bày ý kiến như sau:

Ngày 16/5/2016 Quý Tín dụng Nhân dân Lộc Ninh có đơn yêu cầu thi hành án các khoản hoàn trả theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 10/2016/QĐST-DS ngày 24/3/2016 của tòa án Nhân dân huyện Lộc Ninh, Căn cứ đơn yêu cầu thi hành án của Quý Tín dụng Nhân dân Lộc Ninh, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lộc Ninh ban hành quyết định số 743/QĐ-CCTHADS ngày 25/5/2016 và tổ chức thi hành

Ngày 31/8/2017 Quý tín dụng nhân dân Lộc Ninh gửi đơn xin rút yêu cầu thi hành án. Cùng ngày Chi cục thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh ban hành Quyết định số 39/QĐ-CCTHADS về việc đình chỉ thi hành án.

- *Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:*

+ *Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:*

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ ngày 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 người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ *Về nội dung giải quyết vụ án:*

Có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án là tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại Thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án: công nhận hợp đồng thế chấp tài sản số 626/HĐTC ngày 22 tháng 07 năm 2014 giữa nguyên đơn là Quỹ tín dụng nhân dân Lộc Ninh và bị đơn là ông Mai Văn Phần và bà Trần Thị Hồng là đúng pháp luật. Trong trường hợp ông Mai Văn Phần và bà Trần Thị Hồng không trả nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân Lộc Ninh, đề nghị xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Căn cứ Đơn khởi kiện ngày 23/11/2021, bản tự khai của các đương sự, lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định: Ngày 22/07/2014 ông Mai Văn Phần và bà Trần Thị Hồng đến Quỹ Tín Dụng Nhân Dân Lộc Ninh để vay số tiền là 300.000.000đ (*Bằng chữ: Ba trăm triệu đồng*), theo Hợp đồng tín dụng số 626/HĐTD ngày 22/7/2014.

Để đảm bảo cho khoản vay, các bên có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 626/HĐTC ngày 22 tháng 07 năm 2014 đối với thửa đất số 123, tờ bản đồ số 34, địa chỉ thửa đất: KP Ninh Thái, thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước có diện tích 236,3m<sup>2</sup> đã được Ủy ban Nhân dân huyện Lộc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mai Văn P ngày 20/01/2014, sổ vào sổ cấp giấy số: CH 01416, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: BO742594

Xét thấy thửa đất mà vợ chồng ông P thế chấp cho Quỹ Tín dụng Nhân dân Lộc Ninh để vay tiền có nguồn gốc từ việc cá nhân ông P nhận chuyển nhượng của bà Ngô Thị Thúy Nhi vào ngày 25/12/2013 sau đó UBND huyện Lộc Ninh đã cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cá nhân ông Mai Văn P vào ngày 20/01/2014. Đến ngày 22/7/2014 ông Mai Văn P cùng vợ là bà Trần Thị Hồng và con là Mai Hoài Phong ký hợp đồng thế chấp thửa đất nói trên cho Quỹ Tín dụng Nhân dân Lộc Ninh để vay tiền, hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Lộc Ninh ngày 24/7/2014 đồng thời đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Lộc Ninh ngày 24/7/2014.

Việc các bên ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện, tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự và thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 626/HĐTC ngày 22 tháng 07 năm 2014 giữa ông Mai Văn P cùng vợ là bà Trần Thị Hồng và con là Mai Hoài Phong ký kết với Quỹ Tín dụng Nhân dân Lộc Ninh để thế chấp thửa đất số 123, tờ bản đồ số 34, địa chỉ thửa đất: KP Ninh Thái, thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước có diện tích 236,3m<sup>2</sup> đã được Ủy ban Nhân dân huyện Lộc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mai Văn P ngày 20/01/2014, sổ vào sổ cấp giấy số: CH 01416, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: BO742594 là đúng pháp luật.

Do đó Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: công nhận hợp đồng thế chấp tài sản số 626/HĐTC ngày 22 tháng 07 năm 2014 giữa nguyên đơn là Quỹ tín dụng nhân dân Lộc Ninh và bị đơn là ông Mai Văn Phần và bà Trần Thị Hồng là đúng pháp luật. Trong trường hợp ông Mai Văn Phần và bà Trần Thị Hồng không trả nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân Lộc Ninh, thì Nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên trước đó do ông P không trả được nợ nên Quỹ Tín dụng Nhân dân Lộc Ninh đã khởi kiện ông P về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Ngày 15/10/2015 Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh thụ lý vụ án số 126/2015/TLVA-DS đối với tranh chấp Hợp đồng tín dụng số 626/HĐTD ngày 22/7/2014 giữa Quỹ Tín dụng Nhân dân Lộc Ninh và ông Mai Văn Phần. Theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 10/2016/QĐST-DS ngày 24/3/2016 buộc ông Mai Văn P và bà Trần Thị Hồng phải trả cho Quỹ tín dụng nhân dân Lộc Ninh số tiền 331.567.284đ. Quyết định đã có hiệu lực pháp luật.

Ngày 16/5/2016 Quỹ Tín dụng Nhân dân Lộc Ninh có đơn yêu cầu thi hành án các khoản hoàn trả theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 10/2016/QĐST-DS ngày 24/3/2016 của tòa án Nhân dân huyện Lộc Ninh, Ngày 31/8/2017 Quỹ tín dụng nhân dân Lộc Ninh gửi đơn xin rút yêu cầu thi hành án. Cùng ngày Chi cục thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh ban hành Quyết định số 39/QĐ-CCTHADS về việc đình chỉ thi hành án.

Trong quá trình tổ chức thi hành án của Chi cục Thi Hành án Dân sự huyện Lộc Ninh, ngày 30/9/2016 ông Mai Văn P đã nộp số tiền: 31567.284 đồng để nộp tiền lãi tại quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 10/2016/QĐST-DS ngày 24/3/2016 của tòa án Nhân dân huyện Lộc Ninh. Sự việc này được thực hiện theo quy định của Luật Thi hành án dân sự nếu ông P có thắc mắc, khiếu nại thì ông có quyền liên hệ với Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lộc Ninh để được giải quyết theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định “Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận”.

Nguyên đơn không phải chi tiền án phí dân sự sơ thẩm

Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn ông Mai Văn P phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Tuy nhiên ông P sinh ngày 09/9/1962 đến ngày xét xử đã trên 60 tuổi là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên thuộc đối tượng miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điều 12 Nghị quyết 326 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội



[4] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 156, Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/02/2022 là: 2.000.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 2.000.000 đồng

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Căn cứ Điều 156, Điều 157, Điều 235, Điều 266, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Các Điều 342, 343, 344, 348, 349, 350, 551, 555 Bộ luật dân sự năm 2005;

- 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.

#### **1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn**

Công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 626/HĐTC ngày 22 tháng 07 năm 2014 giữa nguyên đơn là Quỹ tín dụng nhân dân Lộc Ninh và ông Mai Văn Phần, bà Trần Thị Hồng và anh Mai Hoài Phong đối với thửa đất số 123, tờ bản đồ số 34, địa chỉ thửa đất: KP Ninh Thái, thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước có diện tích 236,3m<sup>2</sup> đã được Ủy ban Nhân dân huyện Lộc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mai Văn P ngày 20/01/2014, số vào sổ cấp giấy số: CH 01416, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: BO742594 là đúng pháp luật.

Trong trường hợp ông Mai Văn Phần và bà Trần Thị Hồng không trả nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân Lộc Ninh, thì Nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo Hợp đồng tín dụng số 626/HĐTD ngày 22 tháng 07 năm 2014 giữa Quỹ tín dụng nhân dân Lộc Ninh và ông Mai Văn Phần ( Hợp đồng tín dụng số 626/HĐTD số 626/HĐTC ngày 22 tháng 07 năm 2014 giữa Quỹ tín dụng nhân dân Lộc Ninh và ông Mai Văn Phần đã được Tòa án Nhân dân huyện Lộc Ninh thụ lý vụ án và đã được giải quyết Theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 10/2016/QĐST-DS ngày 24/3/2016. Quyết định đã có hiệu lực pháp luật)

#### **2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:**

-Ông Mai Văn P được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm với số tiền

là: 300.000 đ (*Ba trăm ngàn đồng*)

- Nguyên đơn Quỹ Tín dụng Nhân dân Lộc Ninh không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước hoàn trả cho Quỹ Tín dụng Nhân dân Lộc Ninh số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0009625 ngày 02/12/2021.

**3/ Về chi phí tố tụng:**

Buộc bị đơn ông Mai Văn P phải trả lại cho Quỹ Tín dụng Nhân dân Lộc Ninh số tiền: 2.000.000( Hai triệu ) đồng

**4/ Về nghĩa vụ chậm thi hành án:** Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

**5/ 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.**

**6/ Về quyền kháng cáo:** Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Thị Hồng, Mai Hoài Phong, Mai Diễm Hằng, Mai Hoài Phương có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKS huyện Lộc Ninh;
- Các đương sự;
- THADS huyện Lộc Ninh;
- Lưu hồ sơ.

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

**Bùi Quốc Tú**