

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ NGÃ NĂM
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 18/2022/DS-ST

Ngày: 29/3/2022

Về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ NGÃ NĂM, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lâm Minh Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đàm Thanh Vũ

Ông Bùi Chí Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tân, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm tham gia phiên Tòa:
Ông Lý Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và ngày 29 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 166/2018/TLST-DS, ngày 20 tháng 12 năm 2018 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử số 10/TB-TA ngày 07/02/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 34/2022/QĐST-DS ngày 02 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần A;

Địa chỉ trụ sở: Số B, phường C, thành phố D, tỉnh Kiên Giang; Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Tuấn A; chức vụ: Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng Q; chức danh: Tổ trưởng tín dụng Phòng giao dịch L - Chi nhánh H; Địa chỉ: E đường V, khu vực S, phường N, thị xã M, tỉnh Hậu Giang (theo Giấy ủy quyền số 01/UQ-NHKL ngày 08/4/2021 của Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần A – Phòng giao dịch M) (Ông Q có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thành P; sinh năm: 1987 và bà Nguyễn Thị Kim H; sinh năm: 1998, cùng địa chỉ: Khóm Q, phường R, thị xã P, tỉnh Sóc Trăng. (Ông P và bà H vắng mặt).

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

Ông Phạm Thành L; sinh năm: 1966 (vắng mặt)

Bà Trương Thị H; sinh năm: 1969 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã R, huyện T, tỉnh Sóc Trăng

Người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà H: Ông Kim Điền P; sinh năm: 1993 (có mặt)

Địa chỉ: Số L ấp G, thị trấn K, huyện H, tỉnh Sóc Trăng

Ông Lê Thanh T; sinh năm: 1979 (vắng mặt)

Bà Trần Thị T; sinh năm: 1979 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp K, xã H, huyện N, tỉnh Sóc Trăng

Ông Nguyễn Thanh P1 (vắng mặt)

Bà Thái Thị P2 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm X, phường L, thị xã E, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 01/11/2018, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Thành P và bà Nguyễn Thị Kim H có vay của ngân hàng Thương mại Cổ phần A số tiền 120.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 125/16/HĐTD/0901-1865 ngày 29/3/2016, cụ thể như sau:

Số tiền vay: 120.000.000 đồng, mục đích vay: Mua bán lúa, giải ngân ngày 01/4/2016, thời hạn vay là 24 tháng, lãi suất vay kể từ ngày giải ngân đầu tiên là 13,23%/năm tính trên số dư nợ thực tế và thời gian vay vốn thực tế có điều chỉnh cho phù hợp khi các quy định của pháp luật có liên quan đến lãi suất có thay đổi làm cho lãi suất vay tăng lên, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, mức phạt chậm trả lãi 0,05%/ngày, hình thức thanh toán: trả lãi 06 tháng/lần, kỳ hạn trả nợ gốc 24 tháng tính từ ngày giải ngân đầu tiên.

Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên, ông Nguyễn Thành P và bà Nguyễn Thị Kim H thế chấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 224492 do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Nguyễn Thành P ngày 09/6/2015 tại thửa 840, tờ bản đồ số 3, diện tích 11.214m², mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 125/16/HĐTC-BĐS/0901-1865 ngày 29/3/2016. Trong quá trình vay vốn, ông Nguyễn Thành P và bà Nguyễn Thị Kim H chỉ thanh toán cho

ngân hàng được lãi trong hạn với số tiền là 6.909.288 đồng và chưa thanh toán nợ gốc. Đến hạn thanh toán nợ, ngân hàng thông báo yêu cầu ông Nguyễn Thành P và bà Nguyễn Thị Kim H thanh toán cho ngân hàng, ông P và bà H cam kết thanh toán nợ nhiều lần nhưng không thực hiện nên đã vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký. Tính từ ngày 14/9/2016 đến ngày 24/3/2022, ông Nguyễn Thành P và bà Nguyễn Thị Kim H còn nợ ngân hàng Thương mại Cổ phần A số tiền cụ thể là:

Nợ gốc: 120.000.000 đồng; lãi trong hạn: 22.145.550 đồng, lãi quá hạn: 100.140.075 đồng, phạt chậm trả lãi: 18.358.503 đồng. Tổng cộng: 260.644.128 đồng.

Tại phiên tòa, ngân hàng Thương mại Cổ phần A rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với lãi phạt chậm trả lãi là 18.358.503 đồng nên ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long cầu ông Nguyễn Thành P, bà Nguyễn Thị Kim H phải thanh toán cho ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày 24/3/2022 số tiền 242.285.625 đồng (trong đó, nợ gốc: 120.000.000 đồng, lãi trong hạn: 22.145.550 đồng, lãi quá hạn: 100.140.075 đồng) và yêu cầu tính lãi phát sinh kể từ ngày 25/3/2022 theo hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết cho đến khi ông P, bà H thanh toán hết nợ. Trong trường hợp ông Nguyễn Thành P và bà Nguyễn Thị Kim H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần A yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

Đối với bị đơn Nguyễn Thành P và Nguyễn Thị Kim H: Dù được tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, tại Thông báo thể hiện đầy đủ những tình tiết, sự kiện, tài liệu, yêu cầu khởi kiện của ngân hàng Thương mại Cổ phần A nhưng ông P, bà H không phản đối, không có văn bản trình bày ý kiến. Đồng thời, ông P, bà H cũng vắng mặt không có lý do trong các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 05/4/2019, ngày 22/4/2019, ngày 23/10/2019, ngày 27/01/2021. Tòa án đã thông báo kết quả phiên họp trên cho ông P, bà H và đưa vụ án ra xét xử. Phiên tòa ngày 02/3/2022, bị đơn ông P, bà H vẫn vắng mặt và không giao nộp tài liệu, chứng cứ gì nên Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa, tiếp tục đưa vụ án ra xét xử theo luật định.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 11/10/2019 của ông Phạm Thành L và bà Trương Thị H, Biên lấy lời khai ngày 23/3/2022 đối với ông Phạm Thành L cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Thành L và bà Trương Thị H trình bày: Vào ngày 20/4/2015, vợ chồng ông Phạm Thành L, bà Trương Thị H có nhận chuyển nhượng 10 công tằm cây đất tọa lạc ấp B, xã C, huyện N, tỉnh Sóc Trăng từ ông Nguyễn Thanh P1 và bà Thái Thị P2 (là cha mẹ ruột của ông Nguyễn Thành P) với giá 450.000.000 đồng, ông L đã trả cho vợ chồng ông P1, bà P2 số tiền 430.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng khi nào

ông P1, bà P2 làm xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L thì ông trả đủ số tiền 20.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay có xác nhận của Trưởng ban nhân dân ấp B và Trưởng ban nhân dân ấp N. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông L tiến hành làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất thì phát hiện ông P1, bà P2 đã thực hiện xong thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất đối với toàn bộ phần đất ông P1, bà P2 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông L cho con của ông P1, bà P2 là ông Nguyễn Thành P đứng tên quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BX 224492 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 09/6/2015 tại thửa 840, tờ bản đồ số 3, diện tích 11.214m², đất tọa lạc ấp B, xã C, huyện N, tỉnh Sóc Trăng (hiện thửa đất này ông Nguyễn Thành P đang thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A để vay vốn như đã nêu trên). Do đó, ông L, bà H có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/4/2015 giữa vợ chồng ông với ông Nguyễn Thanh P1 và bà Thái Thị P2; Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh P1 và bà Thái Thị P2 cho ông Nguyễn Thành P; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 224492 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Nguyễn Thành P ngày 09/6/2015.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thanh P1: Dù được tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, tại Thông báo thể hiện đầy đủ những tình tiết, sự kiện, tài liệu, yêu cầu khởi kiện của ngân hàng Thương mại Cổ phần A nhưng ông P1 không phản đối, không có văn bản trình bày ý kiến. Đồng thời, P1 cũng vắng mặt không có lý do trong các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 05/4/2019, ngày 22/4/2019, ngày 23/10/2019, ngày 27/01/2021. Tòa án đã thông báo kết quả phiên họp trên cho ông P1 và đưa vụ án ra xét xử. Phiên tòa ngày 02/3/2022, ông P1 vẫn vắng mặt và không giao nộp tài liệu, chứng cứ gì nên Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa, tiếp tục đưa vụ án ra xét xử theo luật định.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/3/2022, bà Thái Thị P2 trình bày: Bà và chồng bà là ông Nguyễn Thanh P1 có tặng cho con của bà là ông Nguyễn Thành P phần đất tọa lạc ấp E, xã B, huyện N, tỉnh Sóc Trăng và ông P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và dùng phần đất này để thế chấp vay vốn ngân hàng Thương mại Cổ phần A mà ngân hàng đang khởi kiện như hiện nay. Bà và chồng bà Nguyễn Thanh P1 không có chuyển nhượng đất cho ông Phạm Thành L mà chỉ cầm cố đất cho bà Út M (Phạm Thị U – là em ruột của ông Phạm Thành L) vào năm 2014 - 2015, khi cầm cố có làm giấy tay, mỗi người giữ một bản, tuy nhiên hiện nay không biết giấy tay còn hay mất, số tiền cầm cố là 400.000.000 đồng (do trước đây bà P2 có thiếu tiền của bà U, sau đó bà mới kêu bà U nhận cầm cố đất và bà U có đưa thêm cho bà đủ số tiền 400.000.000 đồng).

Tại phiên tòa, bà Thái Thị P2 trình bày và khẳng định: Bà thừa nhận bà cùng chồng là ông Nguyễn Thanh P1 có chuyển nhượng phần đất diện tích 10 công tằm cây tọa lạc ấp B, xã M, huyện E, tỉnh Sóc Trăng cho phía gia đình ông Phạm Thành L có bà Phạm Thị U là em ruột của ông Phạm Thành L đứng ra nhận chuyển nhượng, phần đất này hiện con bà ông Nguyễn Thành Ph đang đứng tên giấy chứng nhận và đang thế chấp cho ngân hàng Thương mại Cổ phần A mà hiện nay ngân hàng đang khởi kiện. Bà khẳng định chữ ký trong “Tờ thỏa thuận” lập ngày 20/4/2015 là chữ ký của chồng bà Nguyễn Thanh P1. Tuy nhiên, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng chứ không phải 450.000.000 đồng, do trước đó bà còn thiếu tiền em của ông Phạm Thành L là Phạm Thị U một khoản tiền nên vợ chồng bà đồng ý chuyển nhượng đất, khi trả tiền chuyển nhượng đất, bà U trừ lại số tiền bà còn thiếu bà U trước đó (do lâu quá nên bà không nhớ chính xác là thiếu bao nhiêu) rồi mới đưa thêm cho đủ số tiền 400.000.000 đồng, vợ chồng bà chỉ nhận được 400.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất chứ không phải 450.000.000 đồng như trong “Tờ thỏa thuận” lập ngày 20/4/2015. Lời trình bày của bà tại Biên bản lấy lời khai ngày 23/3/2022 và lời trình bày tại phiên tòa có mâu thuẫn là do sự việc diễn ra đã lâu nên bà không nhớ rõ. Tại phiên tòa bà khẳng định lời trình bày của bà tại phiên tòa mới là đúng sự thật.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 15/7/2021 đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh T và bà Trần Thị T1, ông T, bà T1 trình bày: Đối với phần đất ông Nguyễn Thành P đang đứng tên quyền sử dụng và hiện nay ông Nguyễn Thành P và bà Nguyễn Thị Kim H đang thế chấp cho ngân hàng Thương mại Cổ phần A, hiện vợ chồng ông T, bà T1 đang canh tác do ông T thuê đất này từ ông Phạm Thành L từ năm 2017 đến năm 2019 hết hợp đồng thuê, sau đó ông T và ông L tiếp tục làm hợp đồng thuê từ năm 2020 đến hết năm 2022 với giá thuê là 50.000.000 đồng. Trong quá trình canh tác, ông T có trồng một số loại cây như cây tràm, cây bạch đàn trên bờ kênh và đã chặt về để làm móng nhà vào tháng 02/2021, hiện chỉ còn lại 02 cây tràm keo nhỏ nên ông T, bà T1 cũng không có yêu cầu gì đối với 02 cây tràm này. Đối với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng Thương mại Cổ phần A, trong trường hợp Tòa án giải quyết buộc phải phát mãi tài sản là phần đất mà ông, bà đang thuê để đảm bảo thu hồi nợ cho ngân hàng thì ông bà cũng đồng ý và không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phạm Thành L bồi thường về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất cũng như không yêu cầu đối với tài sản là 02 cây tràm còn lại trên bờ kênh của phần đất ông, bà đang canh tác.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa nêu quan điểm: Qua thực hiện chức năng kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, chứng cứ được thu thập đầy đủ đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các

đương sự. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật. Đối với các bị đơn ông Nguyễn Thành P và bà Nguyễn Thị Kim H cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh P1, ông Lê Thanh T, bà Trần Thị T1, trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng ông P, bà H, ông P1, ông T, bà T1 vẫn vắng mặt nên đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông P, bà H, ông P1, ông T, bà T1 theo quy định của pháp luật. Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng Thương mại Cổ phần A. Buộc các bị đơn ông Nguyễn Thành P và bà Nguyễn Thị Kim H thanh toán cho ngân hàng Thương mại Cổ phần A tổng số tiền tính đến ngày 24/3/2022 là 242.285.625 đồng và tính lãi phát sinh kể từ ngày 25/3/2022 theo hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết cho đến khi ông P, bà H thanh toán hết nợ. Đồng thời, đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ngân hàng đối với phần lãi phạt chậm trả lãi với số tiền là **18.358.503 đồng**. Trường hợp các bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền trên thì ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Đối với yêu cầu độc lập của ông Phạm Thành L, bà Trương Thị H, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Thành L và Trương Thị H, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thành L với ông Nguyễn Thanh P1, bà Thái Thị P2 là vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần A khởi kiện tranh chấp về hợp đồng tín dụng với các bị đơn là ông Nguyễn Thành P và bà Nguyễn Thị Kim H có địa chỉ tại khóm Q, phường R, thị xã P, tỉnh Sóc Trăng. Do đó, theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng bị đơn ông Nguyễn Thành P, bà Nguyễn Thị Kim H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh P1, ông Lê Thanh T, bà Trần Thị T1 vẫn vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa, ngân hàng Thương mại Cổ phần A rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với lãi phạt chậm trả lãi là **18.358.503 đồng**, việc ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với lãi phạt chậm trả lãi là hoàn toàn dựa trên ý chí tự nguyện của ngân hàng, không vượt quá yêu cầu khởi kiện. Do đó, căn cứ vào khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ngân hàng.

[3] Về nội dung giải quyết:

Qua xem xét hợp đồng tín dụng số 125/16/HĐTD/0901-1865 ngày 29/3/2016, thể hiện ông Nguyễn Thành P và bà Nguyễn Thị Kim H vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần A số tiền 120.000.000 đồng. Thỏa thuận của hợp đồng như sau: Hợp đồng giải ngân ngày 01/4/2016, thời hạn vay 24 tháng, lãi suất vay kể từ ngày giải ngân đầu tiên là 13,23%/năm (lãi trong hạn); Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Trong quá trình vay vốn, ông Nguyễn Thành P và bà Nguyễn Thị Kim H chỉ thanh toán cho ngân hàng được lãi trong hạn với số tiền là 6.909.288 đồng và chưa thanh toán nợ gốc. Tính từ ngày 14/9/2016 đến ngày 24/3/2022 ông Nguyễn Thành P và bà Nguyễn Thị Kim H còn nợ ngân hàng tổng cộng là 260.644.128 đồng, trong đó nợ gốc là 120.000.000 đồng, lãi trong hạn: **22.145.550 đồng**, lãi quá hạn: **100.140.075 đồng**; lãi phạt chậm trả lãi là **18.358.503 đồng**. Tại phiên tòa, ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với lãi phạt chậm trả lãi **18.358.503 đồng** nên ngân hàng yêu cầu các bị đơn ông Nguyễn Thành P và bà Nguyễn Thị Kim H thanh toán số tiền vay còn nợ từ ngày 14/9/2016 đến ngày 24/3/2022 tổng số tiền là 242.285.625 đồng và tiếp tục yêu cầu tính lãi phát sinh từ ngày 25/3/2022 theo lãi suất trong hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết. Trong trường hợp ông Nguyễn Thành P và bà Nguyễn Thị Kim H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần A yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Xét thấy việc thỏa thuận vay tiền giữa ông Nguyễn Thành P và bà Nguyễn Thị Kim H của ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long tại Hợp đồng tín dụng số 125/16/HĐTD/0901-1865 ngày 29/3/2016 là tự nguyện, bình đẳng nhằm xác lập quyền và nghĩa vụ của các bên trong giao dịch dân sự, phù hợp với quy định tại các Điều 116, 117 của Bộ luật dân sự năm 2015, hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp với quy định tại các Điều 119, 398, 463 của Bộ luật dân sự năm 2015. Đồng thời, các bên thỏa thuận lãi suất trong hạn 13,23%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn là phù hợp với quy định tại 466, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng, phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 11 của Thông tư số 21/2012/TT-NHNN ngày 18/6/2012 của

Thông đốc Ngân hàng Nhà nước quy định: “Các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho vay việc áp dụng lãi suất phạt quá hạn đối với số tiền vay không hoàn trả đúng hạn và không được bên cho vay gia hạn. Lãi suất phạt quá hạn tối đa bằng 150% lãi suất cho vay đang áp dụng đối với khoản vay trong hợp đồng cho vay...” Do ông Nguyễn Thành P và bà Nguyễn Thị Kim H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nên ngân hàng Thương mại Cổ phần A yêu cầu ông Nguyễn Thành P và bà Nguyễn Thị Kim H thanh toán số tiền nợ gốc 120.000.000 đồng, lãi trong hạn: **22.145.550 đồng**, lãi quá hạn: **100.140.075 đồng**, tổng cộng là 242.285.625 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[4] Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A, ông P, bà H đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 125/16/HĐTC-BDS/0901-1865 ngày 29/3/2016, dùng tài sản là thửa đất số 840, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, diện tích 11.214m² tọa lạc ấp K, xã M, huyện N, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 224492 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Nguyễn Thành P ngày 09/6/2015 để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Xét thấy, Hợp đồng thế chấp phù hợp theo quy định tại Điều 317, 318 của Bộ luật dân sự 2015, nội dung hợp đồng thế chấp có quy định rõ về quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp và bên nhận thế chấp. Đồng thời, có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, nên Hợp đồng thế chấp có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành.

[5] Theo Biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/6/2020 và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/11/2021, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, xác định: Thửa đất số 840, tờ bản đồ số 3 là đất trồng lúa nhưng hiện đang là đất trống, có diện tích thực tế là 12.287,2m² (trong đó diện tích bờ kênh là 205,2m²) trên bờ kênh hiện còn lại 02 cây tràm keo và 02 cây tràm cừ do ông T trồng. Phần đất nêu trên hiện do vợ chồng ông Lê Thanh T, bà Trần Thị T1 đang quản lý, sử dụng (do ông T, bà T1 thuê đất từ ông Phạm Thành L). Tại Điều 10 và Điều 12 của Hợp đồng thế chấp tài sản số 125/16/HĐTC-BDS/0901-1865 ngày 29/3/2016 quy định trường hợp ông P, bà H vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần A được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp của ông P, bà H để thu hồi nợ.

Đối với phần diện tích đất thực tế nhiều hơn so với diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thành P thế chấp cho ngân hàng (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Thành P đứng tên diện tích 11.214m², diện tích thực tế 12.287,2m²), tại công văn số

203/CV.PTNMT ngày 02/6/2021 của Phòng Tài Nguyên và Môi Trường huyện N xác định :“ Lý do có sự chênh lệch về diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BX 224492 và diện tích thực tế đo đạc là do tại thời điểm cấp giấy năm 2015 đối với thửa đất trên là tặng cho hết thửa theo giấy chứng nhận BQ 671746 chứ không có đo đạc thực tế; căn cứ pháp lý để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Thành P đối với thửa đất 840 tờ bản đồ số 3 là Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 107 ngày 11/5/2015 được UBND xã M chứng thực; việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 840 tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp A, xã M, huyện N, tỉnh Sóc Trăng, do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Nguyễn Thành P (số giấy BX 224492, ngày cấp 09/6/2015) là đúng trình tự thủ tục tại thời điểm cấp giấy”. Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành P là đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Đồng thời, theo Biên bản xem xét, thẩm định nêu trên thì phần diện tích đất thực tế đều nằm trọn trong thửa 840, tờ bản đồ số 3, có một cạnh giáp kênh thủy lợi, các cạnh còn lại là bờ ruộng giáp ranh với các hộ khác không xảy ra tranh chấp. Mặt khác, tại khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng thế chấp tài sản số 125/16/HĐTC-BDS/0901-1865 ngày 29/3/2016 quy định “... nếu hiện trạng thực tế của TSTC khác với hiện trạng được mô tả trong hồ sơ pháp lý TSTC thì TSTC theo hiện trạng thực tế vẫn là TSTC cho Bên A”. Như vậy, mặc dù diện tích thực tế phần đất thế chấp có nhiều hơn so với giấy chứng nhận được cấp cho ông Nguyễn Thành P thì phần diện tích thực tế nhiều hơn này vẫn là đối tượng của tài sản thế chấp.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/7/2021 đối với ông Lê Thanh T và bà Trần Thị T1, ông T, bà T1 trình bày hiện đang canh tác phần đất nêu trên do ông bà thuê lại của ông Phạm Thành L. Trong trường hợp phải phát mãi tài sản là phần đất ông, bà đang canh tác thì ông, bà cũng đồng ý và không yêu cầu ông L phải bồi thường gì thêm cũng như không yêu cầu gì khác trong vụ án này. Do đó, Ngân hàng Thương mại Cổ phần A yêu cầu nếu như ông P, bà H không tự nguyện trả nợ thì yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế đối với thửa đất số 840, tờ bản đồ số 3 tọa lạc ấp A, xã M, huyện N, tỉnh Sóc Trăng để thu hồi nợ là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại các Điều 299, Điều 323 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[6] Tuy nhiên, đối với bờ kênh có diện tích 205,2m² trong tổng diện tích đất thực tế 12.287,2m² thuộc thửa 840, tờ bản đồ số 3 nêu trên, trên bờ kênh này hiện còn lại 02 cây tràm keo và 02 cây tràm cừ, tại công văn số 203/CV.PTNMT ngày 02/6/2021 của Phòng Tài Nguyên và Môi Trường huyện N xác định: “Tại

thời điểm cấp giấy cho ông Nguyễn Thành P đối với thửa đất số 840 diện tích được cấp không bao gồm diện tích bờ kênh”. Do đó, khi phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ, thì không xem xét phát mãi đối với phần đất là đất bờ kênh vì phần đất này không thuộc đối tượng tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 125/16/HĐTC-BDS/0901-1865 ngày 29/3/2016. Đồng thời, đối với 04 cây tràm trên bờ kênh, do phần đất bờ kênh không thuộc đối tượng tài sản thế chấp được phát mãi, tại phiên tòa phía đại diện ngân hàng cũng không yêu cầu phát mãi đối với 04 cây tràm này. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét phát mãi đối với phần đất là bờ kênh có diện tích 205,2m² và 04 cây tràm trên bờ kênh. Như vậy, phần diện tích đất thực tế được xem xét phát mãi để đảm bảo thu hồi nợ có diện tích còn lại là 12.082m² thuộc thửa 840, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp A, xã M, huyện N, tỉnh Sóc Trăng.

[7] Đối với Tờ thỏa thuận lập ngày 20/4/2015, nội dung thể hiện ông vợ chồng ông Nguyễn Thanh P1 đồng ý chuyển nhượng 10 công tằm cấy đất tọa lạc ấp A, xã M, huyện N, tỉnh Sóc Trăng cho ông Phạm Thành L với giá 450.000.000 đồng, ông L trả trước 430.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng để khi nào làm ông P1, bà P2 làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L thì ông L trả đủ. Tờ thỏa thuận có chữ ký của ông Phạm Thành L và ông Nguyễn Thanh P1, đồng thời có xác nhận của Trưởng ban nhân dân ấp A, xã E, huyện N là ông Lê Minh G, và xác nhận của Trưởng ban ấp A, xã M, huyện N là ông Hứa Thành M. Xét thấy: Tại bên bản xác minh đối với ông Lê Minh G, ông G trình bày: Tờ thỏa thuận nêu trên là do ông Nguyễn Thanh Ph1 và ông Phạm Thành L trực tiếp đến nhà ông nhờ ông làm Tờ thỏa thuận để sang bán phần đất tọa lạc ấp A, xã M, huyện N (hiện ông P được cấp giấy chứng nhận và đang thế chấp cho ngân hàng A), việc sang nhượng đất là do hai người là ông P1 và ông L cùng yêu cầu ông làm Tờ thỏa thuận, nội dung ông P1 đồng ý chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông L với số tiền 450.000.000 đồng chứ không phải cầm cố, hai bên thỏa thuận trả trước 430.000.000 đồng còn lại 20.000.000 đồng khi nào vợ chồng ông P1, bà P2 làm thủ tục sang tên cho ông L thì ông Long trả đủ, chữ viết trong Tờ thỏa thuận là chữ viết của ông G, sau khi làm xong thì ông L và ông P1 cùng ký vào Tờ thỏa thuận, trong Tờ thỏa thuận ông có ghi tên bà Thái Thị P2 nhưng bà P2 không có mặt nên không ký mà có ông P1 ký đại diện, đồng thời ông L cũng ký và ông G ký xác nhận việc hai bên đã chuyển nhượng đất nêu trên. Sau đó, ông G mới kêu ông L đem Tờ thỏa thuận này cho Trưởng ban nhân dân ấp A là ông Hứa Thành M ký xác nhận. Tại phiên tòa, bà Thái Thị P2 thống nhất với lời trình bày của ông Lê Minh G, bà thừa nhận bà cùng chồng là ông Nguyễn Thanh P1 có chuyển nhượng 10 công tằm cấy đất tọa lạc ấp A, xã M, huyện N, tỉnh Sóc Trăng,

phần đất này hiện con bà ông Nguyễn Thành P đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng và đang thế chấp cho ngân hàng Thương mại Cổ phần A cho phía gia đình ông Phạm Thành L do bà Phạm Thị U đứng ra nhận chuyển nhượng. Đồng thời, thừa nhận chữ ký trong Tờ thỏa thuận lập ngày 20/4/2015 là chữ ký của chồng bà Nguyễn Thanh P1. Tuy nhiên, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng chứ không phải 450.000.000 đồng, do trước đây bà có thiếu tiền của em ông Phạm Thành L là Phạm Thị U một khoản tiền nên bà đồng ý chuyển nhượng đất, khi trả tiền chuyển nhượng đất, bà U trừ lại số tiền bà còn thiếu bà U trước đó (do lâu quá nên bà không nhớ chính xác là thiếu bao nhiêu) rồi mới đưa thêm cho đủ số tiền 400.000.000 đồng nên vợ chồng bà chỉ nhận được 400.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất nhưng bà không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ. Ngược lại, phía ông Phạm Thành L cung cấp Tờ thỏa thuận lập ngày 20/4/2015 có chữ ký của ông Nguyễn Thanh P1 được bà Thái Thị P2 thừa nhận thể hiện phía ông Phạm Thành L nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng bà Thái Thị P2 và ông Nguyễn Thanh P1 với giá là 450.000.000 đồng, ông Phạm Thành L đã trả 430.000.000 đồng, khi phía bà P2, ông P1 giao quyền sử dụng đất cho ông L thì ông L trả đủ số tiền còn lại.

Tại Biên bản xác minh đối với bà Phạm Thị U, bà U trình bày: Từ trước đến nay bà ở chung nhà với anh ruột là ông Phạm Thành L, vợ chồng bà Thái Thị P2, ông Nguyễn Thanh P1 không có cầm cố đất cho bà, đồng thời vợ chồng bà P2 cũng không có thiếu tiền bà, thực tế là vợ chồng bà P2, ông P1 chuyển nhượng đất cho anh bà Phạm Thành L, khi chuyển nhượng có làm “Tờ thỏa thuận lập” ngày 20/4/2015 do anh ruột của bà trực tiếp thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng bà P2 và ông P1 và toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng bà P2, ông P1 là của anh bà Phạm Thành L, bà chỉ đứng ra nói chuyện chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà P2 với ông L cũng như được ông L nhờ trả tiền nhận chuyển nhượng đất giùm cho bà Thái Thị P2 và bà đã giao đủ số tiền 430.000.000 đồng cho bà Thái Thị P2.

[8] Từ những phân tích nêu trên, có đủ cơ sở khẳng định việc vợ chồng bà Thái Thị P2 và ông Nguyễn Thanh P1 chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 840, tờ bản đồ số 3 tọa lạc ấp A, xã M, huyện N, tỉnh Sóc Trăng cho ông Phạm Thành L là sự thật, giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng, ông L đã trả trước 430.000.000 đồng, còn 20.000.000 đồng sau khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng xong thì trả đủ. Xét thấy, “Tờ thỏa thuận” lập ngày 20/4/2015 tuy dựa trên ý chí tự nguyện của hai bên, tuy nhiên “Tờ thỏa thuận” này sau ngày không tuân thủ về hình thức nên theo quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 quy định: “...Nếu bên nhận chuyển nhượng

chỉ làm nhà trên một phần đất, thì Toà án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có nhà ở và hủy phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng, trừ trường hợp việc giao trả không bảo đảm mục đích sử dụng cho cả hai bên giao kết hợp đồng, đồng thời buộc các bên thanh toán cho nhau phần chênh lệch”. Qua xem xét thẩm định thực tế thì hiện phần đất này là đất chuyên trồng lúa, không có nhà cửa, cây trồng lâu năm trên đất (có 04 cây tràm trên bờ kênh không thuộc diện tích đất thế chấp) nên cần thiết phải tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/4/2015 giữa vợ chồng ông Nguyễn Thanh P1, bà Thái Thị P2 với ông Phạm Thành L là vô hiệu.

Xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Khi tham gia giao dịch chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Thanh P1, bà Thái Thị P2 và ông Phạm Thành L, do hai bên nhận thức pháp luật còn hạn chế nên đã thực hiện giao dịch không tuân thủ đúng quy định pháp luật về hình thức của hợp đồng dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Do đó, xác định lỗi của mỗi bên là 50%. Theo đó, vợ chồng bà Thái Thị P2, ông Nguyễn Thanh P1 có trách nhiệm hoàn trả cho vợ chồng ông Phạm Thành L số tiền 430.000.000 đồng cùng với số tiền chênh lệch được xác định theo Biên bản định giá tài sản ngày 17/6/2020 mà các đương sự bà P2 và phía đại diện của ông Phạm Thành L thống nhất với kết quả định giá là 40.000 đồng/m². Cụ thể phần chênh lệch như sau: $(12.082\text{m}^2 \times 40.000 \text{ đồng/m}^2 = 483.280.000 \text{ đồng} - 430.000.000 \text{ đồng} = 53.280.000 \text{ đồng}/2 = 26.640.000 \text{ đồng})$. Như vậy, vợ chồng bà Thái Thị P2 và ông Nguyễn Thanh P1 còn phải thanh toán cho ông Phạm Thành L tổng số tiền là 456.640.000 đồng. Do việc bà Thái Thị P2 và ông Nguyễn Thanh P1 tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành P theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 107 ngày 11/5/2017 là hợp pháp thể hiện tại công văn số 203/CV.PTNMT ngày 02/6/2021 của Phòng Tài Nguyên và Môi Trường huyện N xác định: “Căn cứ pháp lý cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Thành P đối với thửa đất 840 tờ bản đồ số 3 là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 107 ngày 11/5/2017 được Ủy ban nhân dân xã E chứng thực” nên được Ủy ban nhân dân huyện N xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành P là đảm bảo đúng theo trình tự thủ tục. Do đó, khi tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2015 giữa vợ chồng bà Thái Thị P2, ông Nguyễn Thanh P1 với ông Phạm Thành L vô hiệu thì cần xem xét buộc vợ chồng ông Phạm Thành L, bà Trương Thị H, ông Lê Thanh T và bà Nguyễn Thị T1 giao trả phần đất có diện tích 12.082m² (trừ diện tích bờ kênh 205,2m²) cho ông Nguyễn Thành P. Đồng thời, trong trường hợp ông Nguyễn Thành P và bà Nguyễn Thị Kim H không thực

hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì ngân hàng Thương mại Cổ phần A có quyền xử lý tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

[9] Chi phí thẩm định, định giá tài sản thế chấp gồm: Số tiền 1.800.000 đồng do ngân hàng nộp và số tiền 10.650.000 đồng do ông Phạm Thành L nộp. Do yêu cầu Ngân hàng Thương mại Cổ phần A được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu chi phí thẩm định, định giá theo quy định. Do Ngân hàng Thương mại Cổ phần A đã đóng tạm ứng số tiền này nên các bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A số tiền 1.800.000 đồng; Đối với số tiền tạm ứng chi phí thẩm định và định giá tài sản 10.650.000 đồng thì ông Phạm Thành L, bà Trương Thị H cùng chịu là 5.325.000 đồng, bà Thái Thị P2 và ông Nguyễn Thanh P1 chịu là 5.325.000 đồng.

[10] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần A không phải chịu án phí; các bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

[11] Xét ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm là có căn cứ, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 244; Điều 266; Điều 271; Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 116, 117, 119, 299, 317, 318, 323, 463, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Áp dụng điểm b.3 tiểu mục 2.3 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Áp dụng khoản 1 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 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 A về việc yêu cầu các bị đơn ông Nguyễn Thành P và bà Nguyễn Thị Kim H thanh toán số tiền 242.285.625 đồng (trong đó: tiền nợ gốc 120.000.000 đồng, lãi trong hạn **22.145.550 đồng**, lãi quá hạn: **100.140.075 đồng**).

- Buộc các bị đơn ông Nguyễn Thành P và bà Nguyễn Thị Kim H thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A số tiền 242.285.625 đồng (trong đó: tiền nợ gốc 120.000.000 đồng, lãi trong hạn **22.145.550 đồng**, lãi quá hạn: **100.140.075 đồng**).

- Các bị đơn ông Nguyễn Thành P và bà Nguyễn Thị Kim H còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 25/3/2022 cho ngân hàng Thương mại Cổ phần A theo Hợp đồng tín dụng số 125/16/HĐTD/0901-1865 ngày 29/3/2016 mà hai bên đã ký kết.

2. Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp ông Nguyễn Thành P và bà Nguyễn Thị Kim H không thanh toán hoặc thanh toán không hết nợ, Ngân hàng Thương mại Cổ phần A được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể: Thửa đất số 840, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước có diện tích thực tế là 12,082m² (diện tích theo giấy chứng nhận 11.214m²) tọa lạc ấp A, xã M, huyện N, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau: Hướng đông giáp đất ông Lê Minh K, có số đo 5m + 242,88m + 51,21m; hướng tây giáp đất ông Nguyễn Văn Đ, có số đo 5m + 219,66m + 93m; hướng nam giáp đất ông Trần Văn P, có số đo 39,02m; hướng bắc giáp kênh thủy lợi, có số đo 47,01m do Ủy ban nhân dân huyện N cấp chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 224492 cho ông Nguyễn Thành P ngày 09/6/2015 để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 25/16/HĐTC-BDS/0901-1865 ngày 29/3/2016.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ngân hàng Thương mại Cổ phần A về việc yêu cầu các bị đơn ông Nguyễn Thành P và bà Nguyễn Thị Kim H thanh toán lãi phạt chậm trả lãi với số tiền là **18.358.503 đồng**.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Thành L, bà Trương Thị H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/4/2015; yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh P1 và bà Thái Thị P2 cho ông Nguyễn Thành P phần đất có diện tích 11.214m² tại thửa 840, tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc ấp A, xã M, huyện N, tỉnh Sóc Trăng; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 224492 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Nguyễn Thành P ngày 09/6/2015.

5. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/4/2015 vô hiệu.

- Buộc ông Phạm Thành L, bà Trương Thị H, ông Lê Thanh T, bà Trần Thị

T1 có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Thành P diện tích đất 12.082m² thuộc thửa đất số 840, tờ bản đồ số 3 tọa lạc ấp A, xã M, huyện N, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau: Hướng đông giáp đất ông Lê Minh K, có số đo 5m + 242,88m + 51,21m; hướng tây giáp đất ông Nguyễn Văn Đ, có số đo 5m + 219,66m + 93m; hướng nam giáp đất ông Trần Văn P, có số đo 39,02m; hướng bắc giáp kênh thủy lợi, có số đo 47,01m (có sơ đồ phần đất kèm theo bản án) để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ khi ngân hàng Thương mại Cổ phần A yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp.

- Buộc ông Nguyễn Thanh P1 và bà Thái Thị P2 có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Phạm Thành L, bà Trương Thị H số tiền 456.640.000 đồng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

6.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Thành P và bà Nguyễn Thị Kim H phải chịu 12.114.281 đồng.

- Ngân hàng Thương mại cổ phần A không phải chịu án phí, hoàn trả tiền tạm ứng án phí mà ngân hàng Thương mại Cổ phần A đã nộp là 4.104.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0005122 ngày 20 tháng 12 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm.

- Ông Nguyễn Thanh P1 và bà Thái Thị P2 phải chịu là 22.265.600 đồng.

- Ông Phạm Thành L và bà Trương Thị H phải chịu là 300.000 đồng.

6.2. Về chi phí thẩm định tài sản thế chấp: Các bị đơn ông Nguyễn Thành P và bà Nguyễn Thị Kim H phải chịu là 1.800.000 đồng. Do Ngân hàng Thương mại Cổ phần A đã đóng tạm ứng số tiền này nên các bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A số tiền 1.800.000 đồng; ông Phạm Thành L, bà Trương Thị H cùng chịu là 5.325.000 đồng, bà Thái Thị P2 và ông Nguyễn Thanh P1 chịu là 5.325.000 đồng. Do ông Phạm Thành L và bà Trương Thị H đã đóng tạm ứng số tiền này nên bà Thái Thị P2 và ông Nguyễn Thanh P1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông L, bà H số tiền 5.325.000 đồng.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014). Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- VKSND thị xã Ngã năm;
- Phòng KTNV&THATAND tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lâm Minh Tuấn

