

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN A
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 02/2021/KDTM-ST
Ngày: 12 – 4 - 2021
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN A, TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thụy Lan Chi

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đào Văn Vĩnh

2. Ông Trần Hồng Tư

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nhựt, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện A, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và ngày 12 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện A xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 01/2019/TLST-KDTM ngày 09 tháng 01 năm 2019 về “tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2019/QĐXXST-KDTM ngày 10 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: B(viết tắt là B).

Địa chỉ trụ sở chính: Số 35, C, Quận D, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông B1. Chức vụ: Tổng Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Bà B2. Chức vụ: Giám đốc B– Chi nhánh Bạc Liêu. Theo Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng, phá sản, thi hành án số 906/QĐ-BIDV ngày 26/11/2018.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B2: Ông B3, chức vụ Phó Trưởng phòng khách hàng cá nhân B- Chi nhánh Bạc Liêu. Theo Quyết định ủy quyền số 0298/QĐBIDV.BL ngày 15/01/2019 (có mặt).

Địa chỉ liên hệ: Số 169A, đường 23/8, Phường 8, thành phố E, tỉnh Bạc Liêu.

2. Bị đơn: G

Người đại diện theo pháp luật: Ông H, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: Số 202, ấp I, xã K, huyện A, tỉnh Bạc Liêu.

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

3.1. Bà L, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 202, ấp I, xã K, huyện A, tỉnh Bạc Liêu.

3.2. Bà M, sinh năm 1982 (vắng mặt)

3.3. Ông N, sinh năm 1983 (vắng mặt)

3.4. Ông O, sinh năm 1927 (vắng mặt)

3.5. Bà P, sinh năm 1927 (vắng mặt)

3.6. Ông Q, sinh năm 1958 (vắng mặt)

3.7. Ông R, sinh năm 1959 (vắng mặt)

3.8. Bà S, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã K, huyện A, tỉnh Bạc Liêu.

3.9. Ông V, sinh năm 1977 (vắng mặt)

3.10. Bà S, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã K, huyện A, tỉnh Bạc Liêu

3.11. Bà Y, sinh năm 1953 (vắng mặt)

3.12. Ông Y1, sinh năm 1952 (vắng mặt)

3.13. Ông Y2, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Z, xã K, huyện A, tỉnh Bạc Liêu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 02 tháng 10 năm 2018 và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn, là B là ông B3 trình bày:

Ông H và bà L có ký kết các hợp đồng tín dụng tại là B với tổng số tiền vay là 2.800.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm triệu đồng), cụ thể như sau:

Theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 1937/2016/8803426/HĐTD ngày 29/09/2016. Số tiền vay: 1.800.000.000 đồng; thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng; mục đích: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh lúa, sây lúa gia công.

Theo hợp đồng tín dụng số 2368/2016/8803426/HĐTD ngày 22/12/2016. Số tiền vay: 1.000.000.000 đồng; lãi suất: 11,2%/năm; thời hạn: 60 tháng; mục đích: mua sắm vật dụng gia đình.

Để đảm bảo cho khoản vay G đã thế chấp các tài sản theo các Hợp đồng thế chấp sau:

Bất động sản:

- Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số **171/2016/8803426/HĐBĐ** đã được chứng thực tại Văn phòng công chứng Bạc Liêu và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện A ngày 02/08/2016; Chi tiết tài sản thế chấp:

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 896345 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 09/12/2014 cho ông H và bà L, thửa 1958, tờ bản đồ số 6, diện tích 252 m², trong đó đất ở 60 m²; đất trồng cây lâu năm 192 m², tọa lạc ấp T, xã K, huyện A, tỉnh Bạc Liêu.

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 896346 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 09/12/2014 cho ông H, thửa đất số 538, tờ bản đồ số 6, diện tích 3262 m², Đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp Q Hưng, xã K, huyện A, tỉnh Bạc Liêu.

- Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số **230/2016/8803426/HĐBĐ** ngày 29/09/2016 (văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 49/2017/8803426/SĐBS ngày 23/03/2017) đã được chứng thực tại Văn phòng công chứng Bạc Liêu và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện A ngày 29/09/2016; Chi tiết tài sản thế chấp:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 771142 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 21/10/2011 cho ông H, thửa đất số 1881, tờ bản đồ số 6, diện tích 740 m², trong đó đất ở 250 m², đất trồng cây lâu năm 490 m², tọa lạc ấp Q Hưng, xã K, huyện A, tỉnh Bạc Liêu.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AP 123538 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 20/04/2009 cho ông H, thửa đất số 1781, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.944 m², đất trồng lúa, tọa lạc ấp K1, xã K, huyện A, tỉnh Bạc Liêu.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AP 123539 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 20/04/2009 cho ông H và bà L, thửa đất số 1783, tờ bản đồ số 6, diện tích 5.184 m², đất trồng lúa, tọa lạc ấp Q Hưng, xã K, huyện A, tỉnh Bạc Liêu.

- Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số **231/2016/8803426/HĐBĐ** ngày 29/09/2016 (văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 50/2017/8803426/SĐBS ngày 23/03/2017) đã được chứng thực tại Văn phòng công chứng Bạc Liêu và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện A ngày 29/09/2016; Chi tiết tài sản thế chấp (bảo lãnh của bên thứ 3, tài sản của ông N đứng tên chủ sở hữu):

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 534375 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 08/07/2013, cho ông N, thửa đất số 154, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.311 m², đất trồng lúa, tọa lạc Ấp T, xã K, huyện A, tỉnh Bạc Liêu.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 087146 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 18/03/2013, cho ông N, thửa đất số 202, tờ bản đồ số 6, diện tích 4.448 m², trong đó đất ở 300 m²; đất trồng cây lâu năm 4.148 m², tọa lạc ấp T, xã K, huyện A, tỉnh Bạc Liêu.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 087147 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 18/03/2013 cho ông N, thửa đất số 141, tờ bản đồ số 6, diện tích 7.743 m², đất trồng lúa, tọa lạc Ấp T, xã K, huyện A, tỉnh Bạc Liêu.

Động sản:

- Hợp đồng thế chấp tài sản số **340/2016/8815621/HĐDB** ngày 22/12/2016 đã được chứng thực tại Văn phòng công chứng Bạc Liêu và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Q tâm đăng ký giao dịch bảo đảm Đà Nẵng. Chi tiết tài sản:

+ Tên tài sản: Xà lan chở hàng khô.

+ Trọng tải toàn phần: 149 Tấn.

+ Số đăng ký BL 9396 theo giấy chứng nhận Đăng ký phương tiện thủy nội địa số 8814/ĐK do Sở Giao thông vận tải tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 05/12/2016.

- Hợp đồng thế chấp tài sản số **172/2016/8815621/HĐDB** ngày 02/08/2016 đã được chứng thực tại Văn phòng công chứng Bạc Liêu và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Q tâm đăng ký giao dịch bảo đảm Đà Nẵng. Chi tiết tài sản:

+ Tên tài sản: Xà lan chở hàng khô.

+ Trọng tải toàn phần: 149 Tấn.

+ Số đăng ký BL 9296 theo giấy chứng nhận Đăng ký phương tiện thủy nội địa số 8608/ĐK do Sở Giao thông vận tải tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 21/07/2016.

Đến thời điểm hiện tại G không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, hiện các khoản vay đã quá hạn thanh toán. Do G đã vi phạm các hợp đồng tín dụng đã ký. Vì vậy Ngân hàng khởi kiện yêu cầu G có trách nhiệm trả dứt điểm toàn bộ số tiền nợ tại Ngân hàng với tổng số tiền 2.788.610.913 đồng; trong đó, nợ gốc: 2.549.995.000 đồng; nợ lãi: 238.615.913 đồng (dư nợ lãi tạm tính đến ngày 26/02/2019) và nợ lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng cho đến ngày thi hành án xong.

- Trường hợp G không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng theo như Bản án, Quyết định của Tòa án thì ngân hàng yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản đảm bảo theo quy định của pháp luật để Ngân hàng thu hồi nợ vay.

Quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, đến ngày 19 tháng 3 năm 2021, Ngân hàng có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện. Cụ thể, rút số tiền vay gốc là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và không yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với Hợp đồng thế chấp bất động sản của bên thứ ba số **231/2016/8803426/HĐDB** ngày 29/09/2016 do ông N bảo lãnh (ông Nghiệp đứng tên quyền sử dụng đất 03 giấy chứng nhận QSD đất như đã trình bày trên). Như vậy,

tính đến ngày 18/3/2021, là B yêu cầu G có trách nhiệm thanh toán số tiền 2.626.547.159 đồng, trong đó tiền gốc là 1.549.995.000 đồng, tiền lãi 1.076.552.159 đồng và toàn bộ lãi phát sinh theo hợp đồng kể từ ngày 19/3/2021 đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp, G không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng yêu cầu xử lý các tài sản còn lại mà G đã ký kết với Ngân hàng để thu hồi nợ.

Bị đơn G, do ông H đại diện trình bày: Vào năm 2016, Hộ kinh doanh của ông có vay tại là B tổng số tiền vay là 2.800.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm triệu đồng). Khi vay, Hộ kinh doanh của ông có thể chấp giấy chứng nhận QSD đất do vợ chồng ông cùng đứng tên, thể chấp giấy chứng nhận QSD đất của ông N (bảo đảm cho ông đứng vay tiền) đứng tên theo các giấy chứng nhận QSD đất và hợp đồng thế chấp mà Ngân hàng đã cung cấp. Mục đích vay: Cụ thể, đối với khoản vay số tiền 1.800.000.000 đồng, vay để bổ sung vốn kinh doanh; Đối với khoản vay số tiền 1.000.000.000 đồng để đóng xà lan phục vụ cho việc kinh doanh. Hộ kinh doanh đã được xem tất cả các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp được ký kết giữa G với là B, ông H xác định tất cả các chữ ký và chữ viết trong các hợp đồng do Ngân hàng cung cấp mà Thẩm phán đưa ông xem là chữ ký và chữ viết của ông và vợ ông là bà L. Sau khi vay vốn, G có thanh toán gốc và lãi cho Ngân, tuy nhiên, sau đó G làm ăn thất bại nên vi phạm thời hạn thanh toán gốc, lãi cho Ngân hàng nên Ngân hàng khởi kiện.

Đối với các tài sản thế chấp:

Phần đất thửa đất số 1881, tờ bản đồ số 6, diện tích theo giấy chứng nhận QSD đất là 740m² tọa lạc ấp K1, xã K, huyện A, tỉnh Bạc Liêu; Phần đất thửa 1958, tờ bản đồ số 6 diện tích theo giấy chứng nhận QSD đất là 252m² tọa lạc ấp T, xã K, huyện A, tỉnh Bạc Liêu; cả hai thửa đất này hiện nay do ông H và bà L đang quản lý, sử dụng;

Phần đất thửa đất số 538, tờ bản đồ số 6, diện tích đo đạc thực tế là 3.350m² tọa lạc ấp Q Hưng, xã K, huyện A, tỉnh Bạc Liêu, phần đất này hiện do vợ chồng ông V và bà S canh tác, do vợ chồng ông H cõ cho vợ chồng ông Giới.

Phần đất thửa đất số 1781, tờ bản đồ số 6, diện tích theo giấy chứng nhận QSD đất là 1.944m², thửa đất số 1783, diện tích theo giấy chứng nhận QSD đất là 5.184m², tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp K1, xã K, huyện A, tỉnh Bạc Liêu. Phần đất này hiện nay do ông Y1 và bà Y, anh Y2 quản lý, canh tác.

- Quá trình vay vốn, được sự bảo lãnh của ông N (em vợ ông H), có thể chấp ba giấy chứng nhận QSD đất do ông N đứng tên QSD đất, phần đất tọa lạc ấp T, xã K, huyện A, tỉnh Bạc Liêu. Tuy nhiên, đến ngày 18/3/2021, G đã đến Ngân hàng thanh toán số tiền gốc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và Ngân hàng đã giải chấp 03 giấy chứng nhận QSD đất của ông N theo hợp đồng thế chấp 231/2016 ngày 29/9/2016.

Ngoài ra, G có thể chấp tài sản là động sản, đó là hai cái xà lan hàng khô, hiện hai cái xà lan này ông H đang khai thác ở Quận 7, Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tất cả các hợp đồng thế chấp trên đều được thực hiện đúng quy định pháp luật.

Nay là B yêu cầu G thanh toán số tiền còn lại theo hợp đồng đã ký kết thì G đồng ý trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng, trong trường hợp G không có khả R trả nợ hoặc trả không đầy đủ nợ cho Ngân hàng thì G đồng ý phát mãi tài sản thế chấp theo yêu cầu của Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông H; đồng ý trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng, đồng ý phát mãi tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N, đồng thời đại diện theo ủy quyền của bà M trình bày: Vào tháng 9 năm 2016, vợ chồng ông có ký hợp đồng thế chấp 03 giấy chứng nhận QSD đất do ông đứng tên để bảo lãnh cho vợ chồng ông H và chị L (chị L là chị ruột ông) vay tiền tại Ngân hàng, thế chấp 03 giấy chứng nhận QSD đất. Việc ông H bà L vay tiền để phục vụ việc kinh doanh của ông H, bà L chứ vợ chồng ông không có sử dụng số tiền vay trên. Ba giấy chứng nhận QSD đất ông được Ủy ban nhân dân huyện A cấp giấy chứng nhận năm 2013. Các phần đất này hiện do vợ chồng ông quản lý, cùng cha ông là ông Q, ông bà nội của ông là ông O, bà P, cùng vợ chồng cô ruột ông là bà S và ông R, ngoài ra không còn ai khác sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông V và bà S trình bày: Vào ngày 17/01/2015, vợ chồng ông có nhận cổ 02 công đất ruộng của ông H, bà L với giá 70.000.000 đồng, thỏa thuận thời hạn cổ 03 năm (từ ngày 18/01/2015 đến ngày 18/01/2018) thì ông H và bà L chuộc lại đất, thửa 538, tờ bản đồ số 6, việc cổ đất có H giấy tay, có ông Giới cùng vợ chồng ông H ký tên, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Phần đất vợ chồng ông nhận cầm cổ tọa lạc tại ấp Q Hưng, xã K, huyện A, tỉnh Bạc Liêu. Nay là B với ông H, bà L đang tranh chấp liên quan đến phần đất vợ chồng ông nhận cầm cổ; vợ chồng ông bà không đặt ra tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này, vợ chồng ông tự thỏa thuận với ông H, bà L và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y1 và bà Y trình bày: Ông R là cậu ruột của ông Q (ông Q là cha ông H). Phần đất thửa 1783, 1781, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp Q Hưng, xã K, huyện A, tỉnh Bạc Liêu, G thế chấp tại là B, hiện do vợ chồng ông bà canh tác cùng với con rể ông bà là anh Y2. Nguồn gốc hai thửa đất này là của vợ chồng ông, bà; không nhớ năm nào vợ chồng ông bà chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên cho ông H và bà L. Đến năm 2009, ông H và bà L được cấp giấy chứng nhận QSD đất với thửa 1781, 1783. Đến khoảng năm 2011, vợ chồng ông lấy phần đất ở nhà máy do ông đứng tên đổi với thửa đất 1783, hiện phần đất nhà máy thửa 1881 ông H đã đứng tên QSD đất, riêng thửa đất 1783 ông H vẫn chưa tách QSD đất cho ông, bà, do giấy chứng nhận QSD đất ông H thế chấp tại Ngân hàng. Từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay, vợ chồng ông H chưa từng canh tác phần đất này, vợ chồng ông H cho vợ chồng ông thuê lại. Quá trình canh tác, vợ chồng ông bà đã ủi phần đất thửa 1781, 1783 chung một thửa, nay không còn bờ ranh. Như vậy, thửa 1781 vẫn còn quyền ông H, thửa 1783 đã thuộc về vợ chồng ông, bà. Việc đổi đất giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông H chỉ thỏa thuận miệng, không H văn bản. Nay ông R và bà S không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp liên quan đến thửa đất 1781, 1783, tờ bản đồ số 6 mà ông, bà đang canh tác, đồng thời vợ chồng ông R cũng không đồng ý cho đo đạc hai thửa đất nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y2 trình bày: Ông là con rể của ông R và bà S, là người trực tiếp canh tác phần đất thửa 1781, 1783, tờ bản đồ số 6 đang tranh chấp nêu trên. Lý do canh tác là vì cha mẹ vợ ông lớn tuổi, cho ông mượn canh tác để có

thêm thu nhập lo cho gia đình. Ngoài ra, ông không yêu cầu hay ý kiến gì khác. Quyền quyết định vẫn là cha mẹ ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà S trình bày: Phần đất thừa thừa số 202, tờ bản đồ số 06 mà vợ chồng đứng tên QSD đất, bảo lãnh cho vợ chồng ông H vay vốn tại Ngân hàng, vợ chồng bà có sử dụng cất nhà với diện tích 274,8m², phần đất này cha mẹ bà là ông O và bà P cho vợ chồng bà nhưng chưa tách QSD đất, bà đang cất nhà ở cùng với chồng bà là ông R.

Về phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông R không có mặt ở nhà do đi làm xa nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông Việc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Q trình bày: Ông là cha ruột ông N, riêng bà P, ông O là cha mẹ ông, ở chung nhà với vợ chồng ông Nghiệp và cùng sử dụng thửa đất 202, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp T, xã K, huyện A, tỉnh Bạc Liêu, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với phần đất mà ông Nghiệp bảo lãnh cho vợ chồng H vay vốn tại Ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện A, tỉnh Bạc Liêu trình bày việc tuân theo pháp luật của Tòa án: Từ khi thụ lý cho đến phiên tòa xét xử sơ thẩm, Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng được quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; bị đơn G do ông H đại diện đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng được quy định tại các Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định tại Điều 70, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của B đối G. Buộc G thanh toán cho B tổng số tiền 2.626.547.159 đồng, trong đó tiền gốc là 1.549.995.000 đồng, tiền lãi 1.076.552.159 đồng và toàn bộ lãi phát sinh theo hợp đồng kể từ ngày 19/3/2021 đến khi thanh toán hết nợ

Trường hợp, G không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu bán phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Chấp nhận yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện của là B đối với G đối với số tiền vay gốc 1.0000.000.000 đồng và hợp đồng thế chấp số 231/2016 ngày 29/9/2016 liên quan đến ba giấy chứng nhận QSD đất của ông N.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của là B đối với G về hợp đồng tín dụng với số tiền vay gốc 1.0000.000.000 đồng và hợp đồng thế chấp số 231/2016 ngày 29/9/2016 liên quan đến ba giấy chứng nhận QSD đất của ông N, do Ngân hàng có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện.

Giao dịch cầm cố QSD đất H ngày 17/01/2015 giữa ông H với vợ chồng ông Giới và bà Lương tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không đặt ra xem xét

Buộc vợ chồng ông có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông H, bà L thửa đất 538, tờ bản đồ số 6, diện tích đo đạc thực tế là 3.350m²; buộc ông Y1, bà Y, ông Y2 có nghĩa vụ trả cho ông H, bà L thửa đất 1781, 1783, tờ bản đồ số 6, các phần đất trên đều tọa lạc ấp Q Hưng, xã K, huyện A, tỉnh Bạc Liêu, do ông H đứng tên QSD đất; Vợ chồng ông Giới, bà Lương và vợ chồng ông R, bà S được quyền khởi kiện ông H, bà L ở vụ án khác khi có yêu cầu;

Áp dụng án lệ số 11/2017/AL của Tòa án nhân dân Tối cao, dành cho ông R, bà S, ông Giới, bà Lương và ông Hương quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng đối với các thửa đất nêu trên.

G phải chịu án phí và các chi phí tố tụng theo quy định pháp luật. B không phải chịu án phí và chi phí tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ngày 02 tháng 10 năm 2018, là B nộp đơn khởi kiện đến Tòa án tranh chấp hợp đồng tín dụng với bị đơn G. Mục đích vay để Bổ sung vốn lưu động kinh doanh lúa, sấy lúa gia công. G và là B đều có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận. Khi khởi kiện G có địa chỉ ấp I, xã K, huyện A, tỉnh Bạc Liêu. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện A thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L, ông N, bà M, ông O, bà P, ông Q, ông R, bà S, ông V, bà S, bà Y, ông Y1, ông Y2 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt không rõ lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà L, ông N, bà M, ông O, bà P, ông Q, ông R, bà S, ông V, bà S, bà Y, ông Y1, ông Y2 theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của là B với G về tranh chấp hợp đồng tín dụng: G có vay tại là B số tiền là 2.800.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm triệu đồng), cụ thể như sau: Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1937/2016/8803426/HĐTD ngày 29/09/2016. Số tiền vay: 1.800.000.000 đồng; thời hạn thanh toán 12 tháng và hợp đồng tín dụng 2368/2016/8803426/HĐTD ngày 22/12/2016. Số tiền vay: 1.000.000.000 đồng, thời hạn thanh toán 60 tháng; Mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh; Do quá trình vay, G đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán gốc, lãi nên Ngân hàng khởi kiện G. Điều này được ông H (là người đại diện hợp pháp của G) và bà L thống nhất thừa nhận trong quá trình làm việc tại Tòa án. Từ đó, có đủ cơ sở xác định giữa là B với G có giao dịch tín dụng với nhau.

Căn cứ vào các điều khoản đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 1937/2016/8803426/HĐTD ngày 29/09/2016 và hợp đồng tín dụng số 2368/2016/8803426/HĐTD ngày 22/12/2016. G có nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi vay đúng hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ. Tuy nhiên, G đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng được quyền khởi kiện phía G.

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/02/2018, là B yêu cầu G thanh toán số tiền 2.650.536.310 đồng, trong đó nợ gốc 2.549.995.000 đồng, nợ lãi tạm tính đến ngày

15/8/2018 là 100.547.310 đồng. Tuy nhiên, trong thời gian Tòa án nhân dân huyện A thụ lý giải quyết, vào ngày 18/3/2021, G thanh toán được số tiền gốc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và Ngân hàng cũng có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền này; Tính đến ngày 18/3/2021, G còn nợ Ngân hàng số tiền 2.626.547.159 đồng, trong đó tiền gốc là 1.549.995.000 đồng, tiền lãi 1.076.552.159 đồng.

Trên cơ sở thỏa thuận của hợp đồng, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của B về việc yêu cầu G thanh toán số tiền 2.626.547.159 đồng là có căn cứ nên cần được chấp nhận. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là tự nguyện, không ai ép buộc nên Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của B đối với G với số tiền gốc 1.000.000.000 đồng.

[2.2]. Xét các hợp đồng thế chấp QSD đất giữa B đối với G. Hội đồng xét xử xét thấy các hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với G và bên bảo lãnh đều được công chứng đúng quy định pháp luật. Hội đồng xét xử sẽ xem xét từng hợp đồng.

[2.2.1]. Xét hợp đồng thế chấp số **171/2016/8803426/HĐBĐ** được ký kết giữa Ngân hàng với G và đã được chứng thực tại Văn phòng công chứng Bạc Liêu và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện A ngày 02/08/2016. Theo đó, Giấy chứng nhận QSD đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 896345 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 09/12/2014 cho ông H, thửa 1958, tờ bản đồ số 6, diện tích 252 m², trong đó đất ở 60 m²; đất trồng cây lâu năm 192 m², tọa lạc T, xã K, huyện A, tỉnh Bạc Liêu. Hiện phần đất này do vợ chồng ông H quản lý.

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 896346 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 09/12/2014 cho ông H, thửa đất số 538, tờ bản đồ số 6, diện tích đo đạc thực tế là 3.350 m², đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp Q Hưng, xã K, huyện A, tỉnh Bạc Liêu. Phần đất này ông H và bà L cầm cố cho vợ chồng ông Giới, bà Lưỡng, có H giấy tay ngày 17/01/2015. Quá trình làm việc, cả ông Giới, bà Lưỡng với vợ chồng ông H, bà L thống nhất tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Hội đồng xét xử xét thấy, do vợ chồng ông Giới, bà Lưỡng với vợ chồng ông H, bà L thống nhất tự thỏa thuận, không đặt ra tranh chấp hợp đồng cầm cố trong vụ án này nên không đặt ra xem xét giải quyết. Trường hợp, sau này vợ chồng ông H, bà L không thực hiện theo sự thỏa thuận thì vợ chồng ông Giới, bà Lưỡng được quyền khởi kiện vợ chồng ông H, bà L ở vụ án khác; Để đảm bảo cho việc thu hồi nợ của Ngân hàng đối với G, cần buộc vợ chồng ông Giới, bà Lưỡng trả cho vợ chồng ông H phần đất số 538, tờ bản đồ số 6, diện tích đo đạc thực tế là 3.350 m²; trường hợp này cần áp dụng Án lệ 11/2017/AL của Tòa án nhân dân Tối cao, dành cho vợ chồng ông Giới, bà Lưỡng quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng đối với thửa đất 538, tờ bản đồ số 6 nêu trên.

[2.2.2]. Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số **230/2016/8803426/HĐBĐ** ngày 29/09/2016 (văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 49/2017/8803426/SĐBS ngày 23/03/2017) đã được chứng thực tại Văn phòng công chứng Bạc Liêu và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện A ngày 29/09/2016; chi tiết tài sản thế chấp:

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 771142 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 21/10/2011 cho ông H, thửa đất số 1881, tờ bản đồ số 6, diện tích 740 m², tọa lạc Ấp Q Hưng, xã K, huyện A, tỉnh Bạc Liêu. Hiện phần đất này ông H và bà L đang quản lý. Vào thời điểm Tòa án thành H Hội đồng xem xét thẩm định thì thửa đất số 1881 này có 100m² nằm trong phần đất ông Y1 tranh chấp với ông H, bà L (có vị trí hướng Đông Bắc giáp đất ông Y1 đang sử dụng có số đo 20m, hướng Đông Nam giáp ông Y1 đang sử dụng có số đo 05m, hướng Tây Bắc giáp đất ông Huỳnh Văn Hột có số đo 05m, hướng Tây Nam giáp phần đất ông H sử dụng có số đo 20m). Phần đất tranh chấp này đã được Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Bạc Liêu giải quyết, kết quả giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông R đối với ông H, hiện nay Bản án đã có hiệu lực pháp luật. Như vậy, phần đất 100m² nằm trong tổng diện tích 740 m², thửa đất số 1881 hiện do vợ chồng ông H, bà L quản lý toàn bộ.

Phần đất thửa số 1781, diện tích theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 1.944 m²; và phần đất thửa 1783, diện tích theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 5.184 m², cùng tờ bản đồ số 6, loại đất trồng lúa, do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 20/04/2009 cho ông H, tọa lạc Ấp Q Hưng, xã K, huyện A, tỉnh Bạc Liêu. Hiện phần đất thửa 1781, 1783 do ông Y1 và bà Y đang quản lý, canh tác cùng người con rể là Y2. Hai thửa đất này hiện liền mẫu, không có bờ ranh; Quá trình thụ lý, ông R và bà S ngăn cản không cho đo đạc. Lý do, ông R và bà S xác định thửa đất 1781, 1783 có nguồn gốc của vợ chồng ông, sau đó vợ chồng ông bán cho vợ chồng ông H và H đã tách QSD đất. Đến năm 2009, vợ chồng ông với vợ chồng ông H thỏa thuận đổi thửa đất 1783 mà ông đã sang cho vợ chồng ông H, vợ chồng ông đưa cho ông H phần đất tương đương gần khu vực nhà máy. Tuy nhiên, ông H đã đứng tên QSD đất phần đất nhà máy là thửa 1881 nhưng phần đất thửa 1783 ông H vay vốn tại Ngân hàng nên chưa chuyển quyền cho vợ chồng ông.

Quá trình làm việc, Tòa án đã nhiều lần giải thích quy định pháp luật cho ông R và bà S hiểu để thực hiện quyền của mình và phối hợp với Tòa án, đo đạc phần đất thửa 1781, 1783 để giải quyết theo quy định pháp luật; Tuy nhiên, vợ chồng ông R ngăn cản quyết liệt không cho đo đạc phần đất thửa 1783, hiện tại thửa đất 1781 và 1783 đã phá bỏ liền ranh, bản thân ông H nhận chuyển nhượng đất của ông R nhưng ông H chưa từng canh tác đất, do vậy, ông H cũng không xác định được ranh đất giữa thửa 1781, 1783; Từ đó, Hội đồng đo đạc không thể đo được phần đất thửa 1781, 1783 nêu trên. Hội đồng xét xử thấy rằng, việc ông H và ông R có giao dịch đổi đất với nhau, điều này được ông H thừa nhận trong quá trình làm việc tại Tòa án. Tuy nhiên, việc giao dịch đổi đất giữa thửa 1783 với thửa đất khu nhà máy là thửa 1881 tờ bản đồ số 6 tọa lạc ấp Q Hưng, xã Vĩnh Hưng, huyện A giữa ông R và ông H chỉ là thỏa thuận miệng, chưa hoàn tất thủ tục chuyển QSD đất; việc G vay vốn tại Ngân hàng và thế chấp QSD đất, các hợp đồng thế chấp đều thực hiện chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định pháp luật; Do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với G trong trường hợp G không trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp đối với thửa 1783 và thửa 1871 theo quy định pháp luật; Buộc ông R, bà S trả lại

cho ông H, bà L phần đất thửa 1781 và 1783, tờ bản đồ số 6; ông R, bà S được ưu tiên nhận chuyển nhượng phần đất này theo Án lệ 11/2017/AL của Tòa án nhân dân Tối cao; đồng thời, ông R bà S được quyền khởi kiện tranh chấp với ông H bà L đối với thửa đất 1783, tờ bản đồ số 6 ở vụ án khác khi có yêu cầu. Riêng đối với hợp đồng thuê đất giữa ông R, bà S với vợ chồng ông H, bà L liên quan đến thửa đất 1781, tờ bản đồ số 6 nêu trên, do ông R, bà S với vợ chồng ông H, bà L không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không đặt ra xem xét; trường hợp, ông R, bà S với vợ chồng ông H, bà L không thỏa thuận được với nhau, được quyền khởi kiện ở vụ án khác về hợp đồng thuê đất liên quan đến thửa đất 1781, tờ bản đồ số 6 này.

[2.2.3]. Đối với hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số **231/2016/8803426/HĐBĐ** ngày 29/09/2016 (văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 50/2017/8803426/SĐBS ngày 23/03/2017) giữa Ngân hàng với G và bên thứ ba là ông N (thế chấp 03 (ba) giấy chứng nhận QSD đất do ông Nghiệp đứng tên). Do Ngân hàng có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với hợp đồng thế chấp 231, xét thấy việc Ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện liên quan đến hợp đồng thế chấp số 231 là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc nên Hội đồng xét xử cần đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với hợp đồng thế chấp số 231 được ký kết giữa Ngân hàng với ông H, bà L, bà Cẩm và ông Nghiệp.

[2.2.4]. Hợp đồng thế chấp tài sản số 340/2016/8815621/HĐBĐ ngày 22/12/2016 đã được chứng thực tại Văn phòng công chứng Bạc Liêu và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Q tâm đăng ký giao dịch bảo đảm Đà Nẵng. Chi tiết tài sản:

- + Tên tài sản: Xà lan chở hàng khô.
- + Trọng tải toàn phần: 149 Tấn.
- + Số đăng ký BL 9396 theo giấy chứng nhận Đăng ký phương tiện thủy nội địa số 8814/ĐK do Sở Giao thông vận tải tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 05/12/2016.

[2.2.5]. Hợp đồng thế chấp tài sản số 172/2016/8815621/HĐBĐ ngày 02/08/2016 đã được chứng thực tại Văn phòng công chứng Bạc Liêu và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Q tâm đăng ký giao dịch bảo đảm Đà Nẵng. Chi tiết tài sản:

- + Tên tài sản: Xà lan chở hàng khô.
- + Trọng tải toàn phần: 149 Tấn.
- + Số đăng ký BL 9296 theo giấy chứng nhận Đăng ký phương tiện thủy nội địa số 8608/ĐK do Sở Giao thông vận tải tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 21/07/2016.

Cả hai xà lan này hiện do ông H quản lý, khai thác, sử dụng; Quá trình thụ lý, Tòa án có ban hành Thông báo đề nghị ông H, bà L đưa hai xà lan về để Hội đồng thẩm định theo quy định pháp luật; Tuy nhiên, ông H không phối hợp. Do đó, Tòa án không thực hiện được việc thẩm định tài sản thế chấp là hai xà lan nêu trên.

Hội đồng xét xử xét thấy: Việc thế chấp tài sản là hai xà lan giữa Ngân hàng với G được thực hiện đúng theo quy định pháp luật; phía ông H và bà L đồng ý phát mãi tài sản thế chấp hai xà lan nêu trên nên Hội đồng xét xử cần ghi nhận.

Từ những vấn đề phân tích nêu trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của B về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với G (theo hợp đồng thế chấp số **171/2016/8803426/HĐBĐ** ngày 02/08/2016; Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số **230/2016/8803426/HĐBĐ** ngày 29/09/2016; Hợp đồng thế chấp tài sản số

340/2016/8815621/HĐĐB ngày 22/12/2016; Hợp đồng thế chấp tài sản **172/2016/8815621/HĐĐĐ** ngày 02/08/2016 trong trường hợp G không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đầy đủ nợ cho Ngân hàng.

[4] Về án phí và các chi phí tố tụng:

Án phí Kinh doanh Thương mại có giá ngạch: G phải chịu án phí đối với số tiền có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng là 2.626.547.159 đồng với số tiền án phí 84.530.943 đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện A; Ngân hàng không phải chịu, Ngân hàng đã nộp tạm ứng số tiền 42.505.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0013338 ngày 09/01/2019 được hoàn lại tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện A.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: G phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, Ngân hàng không phải chịu. Ngân hàng đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 4.180.000 đồng đã chi phí hết. G có trách nhiệm hoàn lại cho Ngân hàng số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.180.000 đồng đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện A.

[5] Từ những phân tích trên chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện A.

Vì các lý trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 156, Điều 217, Điều 218, khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 471, Điều 474, Điều 715, Điều 717 của Bộ Luật Dân sự năm 2005; điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của *là B* đối với G về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

2. Buộc G có nghĩa vụ thanh toán cho *là B* (dòng B - Chi nhánh Bạc Liêu nhận theo hợp đồng đã ký kết) số tiền 2.626.547.159 đồng (hai tỷ sáu trăm hai mươi sáu triệu năm trăm bốn mươi bảy nghìn một trăm năm mươi chín nghìn chín trăm chín mươi lăm nghìn đồng) tiền nợ lãi tạm tính đến ngày 18/3/2021 là 1.076.552.159 đồng (một tỷ không trăm bảy mươi sáu triệu năm trăm năm mươi hai nghìn một trăm năm mươi chín đồng).

3. Kể từ ngày 19 tháng 3 năm 2021 G còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi quá hạn đối với số tiền dư nợ gốc chưa thanh toán cho *là B* theo mức lãi suất thỏa thuận của hợp đồng đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của *là B* thì lãi suất mà G phải tiếp tục thanh toán cho *là B* theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của *là B*.

4. Trường hợp G không thanh toán hoặc thanh toán nợ không đầy đủ nợ cho là B thì là B có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án bán đấu giá tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp sau:

4.1. Hợp đồng thế chấp số **171/2016/8803426/HĐBĐ** ngày 02/08/2016 được ký kết giữa là B với G.

4.1.1. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 896345 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 09/12/2014 cho ông H, thửa 1958, tờ bản đồ số 6, diện tích 252 m², trong đó đất ở 60 m²; đất trồng cây lâu năm 192 m², do ông H, bà L đang quản lý, sử dụng, tọa lạc T, xã K, huyện A, tỉnh Bạc Liêu có vị trí như sau:

Hướng Đông giáp đất ông Dương Văn Khén đang sử dụng;

Hướng Tây giáp đất ông Phan Văn Hoài đang sử dụng;

Hướng Nam giáp lộ pê tông;

Hướng Bắc giáp đất ông Dương Văn Khén đang sử dụng.

4.1.2. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 896346 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 09/12/2014 cho ông H, thửa đất số 538, tờ bản đồ số 6, diện tích đo đạc thực tế là 3350 m², Đất chuyên trồng lúa nước, do ông V và bà S đang quản lý sử dụng, tọa lạc ấp Q Hưng, xã K, huyện A, tỉnh Bạc Liêu.

4.1.3. Buộc ông V và bà S có trách nhiệm thu hoạch cây trồng trên đất (thu hoạch lúa) và giao trả cho ông H và bà L phần đất thửa 538, tờ bản đồ số 6, diện tích đo đạc thực tế là 3.350 m², có vị trí, số đo như sau:

Hướng Đông giáp đất ông Sáu Duẩn (không rõ họ) đang sử dụng có số đo 114,1m;

Hướng Tây giáp đất ông Minh (không rõ họ tên đầy đủ) đang sử dụng có số đo 114,1m;

Hướng Nam giáp đất ông V đang quản lý sử dụng có số đo 31,6m;

Hướng Bắc giáp đất ông ba Lượm đang sử dụng có số đo 27,4m.

4.2. Hợp đồng thế chấp số **230/2016/8803426/HĐBĐ** ngày 29/09/2016 được ký kết giữa là B với G.

4.2.1. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 771142 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 21/10/2011 cho ông H, thửa đất số 1881, tờ bản đồ số 6, diện tích theo giấy chứng nhận QSD đất là 740 m², tọa lạc Ấp Q Hưng, xã K, huyện A, tỉnh Bạc Liêu, do ông H và bà L đang quản lý.

4.2.2. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AP 123538, thửa số 1781, diện tích theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng là 1.944 m² và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AP 123539, thửa 1783, diện tích theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng là 5.184 m², cùng tờ bản đồ số 6, loại đất trồng lúa, do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 20/04/2009 cho ông H và bà L, cùng tọa lạc Ấp Q Hưng, xã K, huyện A, tỉnh Bạc Liêu, do ông Y1 và bà Y và anh Y2 quản lý.

- Buộc ông Y1 và bà Y và anh Y2 có trách nhiệm thu hoạch cây trồng trên đất (thu hoạch lúa) và giao trả cho ông H và bà L phần đất thửa 1781, 1783 tờ bản đồ số 6, cụ thể:

+ *Phần đất thửa 1781, tờ bản đồ số 6 có vị trí như sau:*

Hướng Đông giáp thửa 931, tờ bản đồ số 6;

Hướng Tây giáp thửa đất 915, tờ bản đồ số 6;

Hướng Nam giáp thửa đất 931, tờ bản đồ số 6;

Hướng Bắc giáp thửa 925, tờ bản đồ số 6.

+ *Phần đất thửa số 1783, tờ bản đồ số 6 có vị trí như sau:*

Hướng Đông giáp thửa đất 927, tờ bản đồ số 6;

Hướng Tây giáp thửa đất 931, tờ bản đồ số 6;

Hướng Nam giáp thửa đất 1465, 930, 1399, tờ bản đồ số 6;

Hướng Bắc giáp thửa 926, tờ bản đồ số 6.

4.3. Hợp đồng thế chấp tài sản số **340/2016/8815621/HĐDB** ngày 22/12/2016 được ký kết giữa là B với G: Xà lan chở hàng khô, có trọng tải toàn phần 149 tấn. Số đăng ký BL 9396 theo giấy chứng nhận đăng ký phương tiện thủy nội địa số 8814/ĐK do Sở Giao thông vận tải tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 05/12/2016. Xà lan hiện do ông H quản lý.

4.4. Hợp đồng thế chấp tài sản số **172/2016/8815621/HĐDB** ngày 02/08/2016 được ký kết giữa là B với G: Xà lan chở hàng khô, có trọng tải toàn phần 149 tấn. Số đăng ký BL 9296 theo giấy chứng nhận Đăng ký phương tiện thủy nội địa số 8608/ĐK do Sở Giao thông vận tải tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 21/07/2016. Xà lan hiện do ông H quản lý.

Áp dụng án lệ số 11/2017/AL của Tòa án nhân dân Tối cao, dành cho ông Y1, bà Y, ông V, bà S và ông Y2 quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng đối với các thửa đất nêu trên.

5. Chấp nhận yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện của là B đối với G về số tiền vay gốc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và Hợp đồng thế chấp số **231/2016/8803426/HĐBĐ** ngày 29/09/2016 (văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 50/2017/8803426/SĐBS ngày 23/03/2017) đã được ký kết giữa là B với bên thế chấp là ông N, bà M và bên được bảo lãnh là G.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của là B đối với G về số tiền vay gốc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và Hợp đồng thế chấp số **231/2016/8803426/HĐBĐ** ngày 29/09/2016 (văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 50/2017/8803426/SĐBS ngày 23/03/2017) đã được ký kết giữa là B với bên thế chấp là ông N, bà M và bên được bảo lãnh là G.

6. Về án phí:

Án phí Kinh doanh Thương mại sơ thẩm có giá ngạch, G phải chịu án phí đối với số tiền có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng là 2.626.547.159 đồng (hai tỷ sáu trăm hai mươi sáu triệu năm trăm bốn mươi bảy nghìn một trăm năm mươi chín đồng) với số tiền án phí 84.530.943 đồng (tám mươi bốn triệu năm trăm ba mươi nghìn chín trăm bốn mươi ba đồng), nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện A; Ngân hàng không phải chịu, Ngân hàng đã nộp tạm ứng số tiền 42.505.000 đồng (bốn mươi hai triệu năm trăm lẻ năm nghìn

đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0013338 ngày 09/01/2019 được hoàn lại tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện A.

7. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: G phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, Ngân hàng không phải chịu. Ngân hàng đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 4.180.000 đồng (bốn triệu một trăm tám mươi nghìn đồng) đã chi phí hết. G có trách nhiệm hoàn lại cho Ngân hàng số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.180.000 đồng (bốn triệu một trăm tám mươi nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện A.

8. 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 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.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời gian 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND huyện A;
- THADS huyện A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thụy Lan Chi