

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

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

Bản án số: 32/2021/DS-ST

Ngày 08-3-2021

V/v tranh chấp hợp đồng
tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Mẫn.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phan Thanh Dũng.

2. Ông Lý Hồng Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tường – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Cường – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 221/2019/TLST-DS ngày 26/8/2019 về “tranh chấp hợp đồng tín dụng bằng hình thức cho vay” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21A/2021/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q.

Địa chỉ: đường CL, phường CL, quận Đ, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Xuân D (Vắng mặt), bà Phạm Thị Vỹ L (Có mặt), ông Trần Quốc Ph (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tầng 3 tòa nhà số 77 đường V, phường T, quận N, thành phố C.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 29/7/2019)

Bị đơn: Bà Lê Kim H (Vắng mặt), Ông Huỳnh Văn L (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp TrK, xã TrX, huyện T, thành phố C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Huỳnh Văn D (Vắng mặt), Bà Võ Thị Ng (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp TrN, xã TrX, huyện T, thành phố C.

- Ông Ngô Hoàng N (Vắng mặt), Bà Lê Thị Như Th (Vắng mặt).

- Ông Đinh Văn L (Vắng mặt), Ông Trần Văn Út B (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp TrK, xã TrX, huyện T, thành phố C.

- Ông Võ Văn M (Vắng mặt).

- Bà Đinh Thị C (Vắng mặt).

- Ông Nguyễn Văn S (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp TrN, xã TrX, huyện T, thành phố C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP Q (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) trình bày: Vợ chồng ông Huỳnh Văn L, bà Lê Thị Kim H ký Hợp đồng cấp tín dụng số 358.17.453.3028847.TD ngày 06/01/2017 (sau đây gọi tắt là hợp đồng tín dụng) vay Ngân hàng 550.000.000 đồng, thời hạn 84 tháng để tiêu dùng, mua sắm trang thiết bị gia đình với lãi suất 12,9%/năm, lãi quá hạn = 150% lãi suất trong hạn (Bút lục 21-23). Thực hiện hợp đồng này Ngân hàng đã giải ngân cho ông bà đủ 550.000.000 đồng (Theo giấy Đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ ngày 09/01/2017, Bút lục 19-20).

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của ông L và bà H, ông Huỳnh Văn D và bà Võ Thị Ng đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 359.17.453.3028847.BĐ ngày 06/01/2017 (sau đây gọi tắt là hợp đồng thế chấp) để thế chấp quyền sử dụng đất Thửa 116 diện tích 21.120m², Thửa 706 diện tích 3.900m² và Thửa 707 diện tích 1.995m² cùng thuộc tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất B 735250, số vào sổ cấp GCN: 000061 do Ủy ban nhân dân huyện Ô Môn, tỉnh Cần Thơ cấp ngày 22/3/1993 cho ông Huỳnh Văn D.

Quá trình thực hiện hợp đồng tính đến ngày 16/7/2019 ông L, bà H chỉ trả gốc 78.572.000 đồng và lãi 44.630.693 nên số tiền còn nợ lại là 471.428.000 đồng và lãi 109.307.095 đồng. Kể từ đó đến nay ông bà vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận dẫn đến nợ bị quá hạn. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần gửi thông báo nhắc nhở nhưng vẫn không thực hiện.

Ngân hàng yêu cầu ông L, bà H trả nợ vay tạm tính đến ngày 16/7/2019 là 580.000.000 đồng (Trong đó: Nợ gốc 471.428.000 đồng và nợ lãi 109.307.095 đồng) và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký từ ngày

17/7/2019 cho đến khi trả hết nợ. Trường hợp ông bà không thực hiện nghĩa vụ, Ngân hàng được quyền kê biên, phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất để thu hồi nợ. Nếu tài sản phát mãi không đủ trả nợ thì ông L, bà H phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ vay cho Ngân hàng cho đến khi hết nợ (Bút lục 76-78).

Tại Biên bản hòa giải ngày 26/11/2020 bà L cho rằng qua đo đạc thực tế Thửa 116 có thể hiện Kinh KH8 cắt ngang thửa đất, việc này đã được Nhà nước thu hồi trước khi thế chấp cho Ngân hàng nhưng trong Giấy chứng nhận ông bà lại không điều chỉnh, chỉnh lý diện tích giảm. Vấn đề này bà thống nhất diện tích thực tế sau khi trừ đi diện tích Kinh KH8 còn lại bao nhiêu thì Ngân hàng chấp nhận bấy nhiêu; Việc ông D chuyển nhượng một phần diện tích bằng giấy tay cho ông M, ông N và bà Th, cho ông L, ông Út B thuê sau khi thế chấp mà không thông báo cho Ngân hàng biết, Ngân hàng chỉ hay biết khi tiến hành đo đạc, định giá tài sản nên không chấp nhận việc này (Bút lục 153-154).

Bị đơn ông L, bà H: Ông bà vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên không ghi nhận được lời khai.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D, bà Ng trình bày: Ông bà thống nhất, thừa nhận ông L (con ruột), bà H (con dâu, vợ anh L) có ký kết Hợp đồng tín dụng, vay Ngân hàng 550.000.000 đồng, đã nhận đủ tiền vay và có trả được gốc và lãi 123.202.693 đồng. Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ vay của ông L, bà H ông bà ký thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho Ngân hàng.

Sau khi ông L, bà H vay vốn thì giao lại cho ông bà sử dụng để chăn nuôi (nuôi heo) nhưng do bệnh dịch kéo dài dẫn đến thua lỗ liên tục, không còn vốn nên không thể trả nợ được. Sau lần trả tiền vay gốc và lãi 123.202.693 đồng đến nay không có khả năng trả tiếp cho Ngân hàng.

Ông bà trình bày về quyền sử dụng đất thế chấp cho Ngân hàng như sau: Trước thế chấp tài sản cho Ngân hàng ông D đã chuyển nhượng cho ông M (mối quan hệ bà con, họ hàng) $\frac{1}{2}$ công đất (tầm 3m) bằng giấy tay ngày 20/02/2013 (Bút lục 116), việc chuyển nhượng này không ghi cụ thể diện tích, số Thửa đất nên khi vay, thẩm định thì không cho Ngân hàng biết việc này. Sau này, được biết ông M cũng đã bán lại bằng giấy tay diện tích đất và căn nhà trên đất đó cho ông N, bà Th vào ngày 07/3/2016 (Bút lục 117) ông N, bà Th đã cư trú trên đất từ đó đến nay.

Sau đó ông bà cho ông L thuê 04 công đất để sản xuất lúa với giá 01 lượng vàng 24K/công, thời hạn thuê 03 năm, sau 03 năm không có tiền chuộc lại thì bên ông L làm tiếp tục giữ đất để sản xuất (Theo ghi chú tại Mục A Bản trích đo địa chính số 48/TTKTTNMT ngày 24/9/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, Bút lục 110) và căn nhà cấp 4 trên

một phần diện tích này (Theo Bản vẽ của Phòng Kinh tế Hạ tầng huyện Thới Lai, Bút lục 111).

Tuy nhiên, sau này được biết (thông qua ông S là cha của ông L, ông Út B) ông L cho ông Út B thuê lại 02 công 01 gốc 4 (nghĩa là 2.25 công) trong thời hạn 01 năm với giá 7.500.000 đồng. Hiện nay ông Út B đang sản xuất, canh tác, phần diện tích còn lại ông L bỏ trống không canh tác gì trên đó. Khi Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ đo đạc xong thì ông có nhắn, chuyển giao giấy triệu tập của Tòa án cho ông Sơn nhờ ông thông báo, giao lại cho ông L cho ông Út B biết và yêu cầu cùng ông đến Tòa án làm việc, giải quyết các vấn đề nêu trên nhưng các ông không đến (Bút lục 121-122).

Khi tiến hành đo đạc Tòa án yêu cầu ông bà thông báo lại cho ông S (cha ông Út B, ông L cư trú cùng xóm, gần nhà) báo lại và nhận giấy mời của Tòa án để yêu cầu ông Út B, ông L lên làm việc nhưng hôm nay không thấy lên.

Về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, ông bà có ý kiến: Khi Ngân hàng khởi kiện, tất cả các thủ tục của Tòa án ông bà đều có thông báo, giao lại cho ông L, bà H biết nhưng vì đi làm công nhân nên không về được và giao việc giải quyết, xử lý vụ kiện này lại cho ông bà. Do đó ông bà đồng ý con của ông bà (ông L, bà H) còn nợ vay gốc và lãi chưa trả như Ngân hàng yêu cầu. Ông bà đồng ý trả số nợ này từ nay cho đến tháng 02 năm 2021 bằng hình thức trả dần, cứ mỗi 06 tháng trả 50.000.000 đồng cả gốc và lãi. Nếu không trả được thì chấp nhận sự xét xử của Tòa án, kết quả của Tòa án như thế nào thì ông chấp nhận như vậy (Biên bản làm việc ngày 11/6/2020, Bút lục 121-122).

Ông N, bà Th trình bày: Theo nội dung Biên bản lấy lời khai ngày 01/6/2020 (Bút lục 119) ông N, bà Th cho rằng vào ngày 07/3/2016 vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng từ ông M bằng giấy tay diện tích đất như đã đo đạc, xác định tại Biên bản đo đạc ngày 08/11/2019, sau khi nhận chuyển nhượng ông bà đã xây cất nhà cấp 4 vách tole, mái tole, cột gỗ, nền gạch men. Ông biết là diện tích đất này ông D chuyển nhượng cho ông M, sau đó ông M tiếp tục chuyển nhượng cho ông bà nhưng lại không cho hay diện tích đất này đã thế chấp, bảo đảm khoản nợ vay của ông L, bà H cho Ngân hàng nên yêu cầu ông D, bà Ng hoàn trả giá trị đất, nhà và bồi thường số tiền 220.000.000 đồng. Không yêu cầu ông M chịu trách nhiệm hoàn trả giá trị nhà và đất, còn việc ông M có yêu cầu ai thì là việc riêng của ông M, ông không có liên quan. Ông D không đồng ý yêu cầu này của ông N, bà Th vì đất ông đã chuyển nhượng cho ông M, còn việc ông nhận chuyển nhượng là mối quan hệ giữa ông bà với ông M. Trước yêu cầu trên của ông N, Tòa án hướng dẫn ông làm Đơn yêu cầu độc lập theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự để được xem xét, giải quyết.

Theo Biên bản làm việc ngày 11/6/2020 (Bút lục 121-122) ông N vẫn giữ nguyên lời trình bày, yêu cầu đã được ghi nhận, lấy lời khai tại Biên bản lấy lời khai ngày 01/6/2020. Ông sẽ làm đơn yêu cầu độc lập gửi Tòa án với nội dung nếu ông L, bà Ng trả hết nợ Ngân hàng, xóa thế chấp thì sẽ cùng thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định đúng như vị trí, diện tích kiểm tra, đo đạc thực tế. Nếu không trả hết nợ yêu cầu ông M phải hoàn trả giá trị đất, xây nhà, nhân công đắp bờ số tiền 180.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại Biên bản lấy lời khai ngày 11/6/2020 (Bút lục 123) ông N yêu cầu dành cho ông thời gian thỏa thuận với ông D, bà Ng và với vợ ông, ông sẽ có Đơn yêu cầu độc lập gửi cho Tòa án vào lần làm việc sau vào ngày 29/6/2020 nhưng lần làm việc ngày 29/6/2020 này ông N, bà Th vắng mặt. Đến nay không có Đơn yêu cầu độc lập.

Việc ông D chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ công đất (tầm 3m) cho ông M, sau đó ông M chuyển nhượng lại cho ông N, bà Th qua đo đạc xác định diện tích 767,7m² (Theo ghi chú tại Mục B Bản trích đo địa chính số 48/TTKTTNMT ngày 24/9/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, Bút lục 110) và căn nhà cấp 4 trên một phần diện tích này (Theo Bản vẽ của Phòng Kinh tế Hạ tầng huyện Thới Lai, Bút lục 111).

Đối với ông L, ông Út B, ông M: Các ông bà vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên không ghi nhận được lời khai.

Đối với ông S, bà C: Khi Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ tiến hành đo đạc vào ngày 08/11/2019 ông S, bà C trình bày ông bà đang sử dụng một phần diện tích liên quan đến Thửa đất 116, 116¹ theo xác định tại Mục D, E, F Bản trích đo địa chính số 48/TTKTTNMT ngày 24/9/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, Bút lục 110). Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã xác định tư cách tham gia tố tụng đối với ông S, bà C để làm việc, giải quyết trọn vẹn vụ án nhưng ông S, bà C vẫn vắng mặt nên không ghi nhận được lời khai, ý kiến, yêu cầu liên quan đến vấn đề này.

Diễn biến tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông L, bà H trả nợ vay gốc 471.428.000 đồng. Cập nhật yêu cầu trả lãi tạm tính đến ngày 04/3/2021 là 229.380.151 đồng, lãi tiếp tục được tính theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 05/3/2021 đến khi trả hết nợ. Trường hợp ông bà không thực hiện nghĩa vụ, Ngân hàng được quyền yêu cầu kê biên, phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất để thu hồi nợ. Nếu tài sản phát mãi không đủ trả nợ thì ông L, bà H phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ vay cho Ngân hàng cho đến khi hết nợ.

Thông nhất diện tích thực tế về tài sản thế chấp sau khi trừ diện tích Kinh KH8 theo kết quả thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 48/TTKTTNMT ngày

24/9/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ; Đối với việc ông D chuyển nhượng một phần diện tích bằng giấy tay cho ông M, sau đó ông M chuyển nhượng lại cho ông N, bà Th và ông L, ông Út B cổ đất của ông D là quan hệ pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông D với ông M, ông N, bà Th, ông L, ông Út B không liên quan đến vụ kiện này. Và lại những người này không có yêu cầu độc lập trong vụ án này nên đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét, trường hợp họ có tranh chấp thì sẽ được giải quyết thành vụ kiện khác tại Tòa án có thẩm quyền.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự: Giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký tòa án cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 26, 35, 39, 68, Điều 93 đến Điều 97, 195, 196, và 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, tuy nhiên còn vi phạm Điều 203 của Bộ luật này do quá thời hạn chuẩn bị xét xử.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Nhận thấy ông L, bà H vay và nhận đủ 550.000.000 đồng của Ngân hàng nhưng chỉ trả được một phần nợ gốc và lãi đến nay không trả. Ông D, bà Ng ký thế chấp tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông L, bà H. Căn cứ hồ sơ vụ án, tài liệu, chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa nhận thấy yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là có căn cứ chấp nhận về số nợ vay gốc ông L, bà H phải trả 471.428.000 đồng và lãi tạm tính đến ngày 04/3/2021 là 229.380.151 đồng. Trường hợp không trả nợ vay sẽ phát mãi tài sản thế chấp thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét công khai tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông L bà H cư trú tại huyện Thới Lai phát sinh quan hệ vay tiền với Ngân hàng, quá trình thực hiện hợp đồng ông bà vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng khởi kiện, Tòa án thụ lý giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng bằng hình thức cho vay theo thẩm quyền, quan hệ pháp luật được quy định tại Khoản 5 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và điểm a Khoản 3 Điều 98 của Luật Các tổ chức tín dụng.

[2] Hợp đồng tín dụng có thời hạn 84 tháng tính từ ngày nhận nợ 09/01/2017. Ngày 16/7/2019 ông bà ngưng trả nợ, đây được xác định là ngày vi

phạm nghĩa vụ trả nợ. Ngày 01/8/2019 Ngân hàng khởi kiện nên thời hiệu khởi kiện (03 năm) vẫn còn theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Ông L bà H, ông D bà Ng, ông N bà Th, ông M, ông ông L, ông Út B, ông S, bà C được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, Tòa án vẫn tiến hành mở phiên tòa xét xử vắng mặt đối với những người này theo quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp cùng lời thừa nhận của ông D, bà Ng về việc ông L, bà H (con của ông bà) có vay tiền Ngân hàng, có thế chấp tài sản để bảo đảm khoản vay được xác định là chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại Khoản 2 Điều 92, Điều 93 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và được sử dụng làm căn cứ xem xét đến quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng để giải quyết vụ án. Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân đủ tiền vay, ông L bà H nhận đủ tiền nhưng chỉ trả được một phần nợ gốc, lãi 123.202.693 đồng thì ngưng đến nay. Việc ngưng trả nợ này được ông D bà Ng thừa nhận, nguyên nhân do chăn nuôi heo bị dịch bệnh kéo dài, thua lỗ không còn vốn nên không có khả năng trả nợ Ngân hàng. Như vậy, lời trình bày của Ngân hàng, ông D bà Ng là căn cứ xác định ông L, bà H đã vi phạm nghĩa vụ cơ bản hợp đồng tín dụng theo quy định tại Khoản 2 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng và Điều 357 Bộ luật dân sự 2015 ông bà phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng nợ gốc 471.428.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày 04/3/2021 là 229.380.151 đồng và tiền lãi phát sinh sau ngày 04/3/2021 tiếp tục được tính theo thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 05/3/2021 cho đến khi ông bà trả hết nợ.

[5] Xét yêu cầu của Ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ Hội đồng xét xử thấy rằng trong phạm vi ông D, bà Ng thế chấp tài sản bảo đảm tiền vay của ông L, bà H nên trong trường hợp ông L, bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký để thu hồi nợ gồm quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ B 735250, sổ vào sổ cấp GCN: 000061 do Ủy ban nhân dân huyện Ô Môn, tỉnh Cần Thơ cấp ngày 22/3/1993 cho ông Huỳnh Văn D đối với Thửa 116 diện tích 21.120m² (2L), Thửa 706 diện tích 3.900m² (2L) và Thửa 707 diện tích 1.995m² (LNK) cùng thuộc tờ bản đồ số 11.

[6] Về hình thể, diện tích tài sản thế chấp theo lời trình bày của đại diện Ngân hàng đối với Thửa 116 sau khi trừ diện tích Kinh KH8 còn lại bao nhiêu thì chấp nhận bấy nhiêu là có căn cứ chấp nhận bởi lẽ trước khi thế chấp thì Thửa 116 đã được Nhà nước đào Kinh KH8 cắt ngang nhưng ông D, bà Ng không cập nhật, chỉnh lý biến động, không cung cấp thông tin này cho Ngân hàng nên qua đo đạc thực tế diện tích còn lại của Thửa 116 là 19.104m² (Kèm

theo Bản trích đo địa chính số 48, 49, 50/TTKTTNMT ngày 24/9/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

[7] Xét việc ông D chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông M tại Thửa 116, sau đó ông M chuyển nhượng lại cho ông N, bà Th cũng như việc ông D, bà Ng cổ đất cho ông L, ông L cho ông Út B thuê lại mặc dù Tòa án đã triệu tập, làm việc những người này nhưng vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến, yêu cầu của họ. Xét thấy giữa ông D, bà Ng với ông M, ông L, ông Út B tồn tại quan hệ pháp luật liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nhưng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này nên không đặt ra xem xét giải quyết. Trường hợp giữa họ có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết thành vụ kiện khác.

[8] Đối với căn nhà cấp 4 và cây trồng trên phần đất nhận chuyển nhượng thuộc một phần Thửa 116 ông N, bà Th tự bỏ chi phí xây dựng, trồng trọt tuy ông bà có yêu cầu ghi nhận trong Biên bản lấy lời khai ngày 01/6/2020, Biên bản làm việc ngày 11/6/2020 nhưng không làm Đơn yêu cầu độc lập trong vụ án này nên không đặt ra xem xét giải quyết. Trường hợp có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết thành vụ kiện khác.

[9] Tại buổi đo đạc ngày 08/11/2019 tuy ông S, bà C cho rằng đang quản lý, sử dụng một phần diện tích tại Thửa 116, 116¹ như xác định tại Mục D, E, F Bản trích đo địa chính số 48/TTKTTNMT ngày 24/9/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ nhưng quá trình Tòa án triệu tập làm việc để ghi nhận ý kiến, yêu cầu ông bà vắng mặt, không có đơn yêu cầu độc lập trong vụ án này và cũng không cung cấp chứng cứ chứng minh cho việc quản lý, sử dụng hợp pháp diện tích nêu trên nên không có căn cứ xem xét. Do đó, ông D, bà Ng vẫn có đầy đủ quyền quản lý, sử dụng hợp pháp đối với các phần đất này.

[10] Về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng có căn cứ chấp nhận nên ông L, bà H phải chịu chi phí đo đạc, định giá tài sản 12.353.000 đồng theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Ngân hàng đã tạm ứng nên ông bà phải hoàn trả số tiền này cho Ngân hàng. Ngoài ra, ông L bà H còn phải chịu 32.032.000 đồng (đã làm tròn) án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Ngân hàng được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Điều 26; Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; Khoản 2 Điều 92; Điều 93; Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Điều 357, Điều 429 của Bộ luật Dân sự 2015;

Khoản 2 Điều 95, điểm a Khoản 3 Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q.

Buộc ông Huỳnh Văn L, bà Lê Kim H phải trả cho Ngân hàng TMCP Q 700.808.151 đồng (Trong đó: Nợ gốc 471.428.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày 04/3/2021 là 229.380.151 đồng). Tiền lãi tiếp tục được tính theo Điều 2 của Hợp đồng cấp tín dụng số 358.17.453.3028847.TD ngày 06/01/2017 kể từ ngày 05/3/2021 cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp ông bà vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 359.17.453.3028847.BĐ ngày 06/01/2017, cụ thể: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ B 735250, số vào sổ cấp GCN: 000061 do Ủy ban nhân dân huyện Ô Môn, tỉnh Cần Thơ cấp ngày 22/3/1993 cho ông Huỳnh Văn D đối với Thửa 116 diện tích 21.120m² (2L), Thửa 706 diện tích 3.900m² (2L) và Thửa 707 diện tích 1.995m² (LNK) cùng thuộc tờ bản đồ số 11. Địa chỉ đất tại Ấp Trường Ninh 4, xã Trường Xuân A, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (*Kèm theo Bản trích đo địa chính số 48, 49, 50/TTKTTNMT ngày 24/9/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ*).

Không xem xét, giải quyết ông Ngô Hoàng N, bà Lê Thị Như Th nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay của ông M diện tích 767.7m² thuộc Thửa 116¹. Trường hợp sau này phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết thành vụ kiện khác.

Không xem xét, giải quyết ông Đinh Văn L, ông Trần Văn Út B thuê quyền dụng đất của ông Huỳnh Văn D, bà Võ Thị Ng. Trường hợp sau này phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết thành vụ kiện khác.

Không công nhận ông Nguyễn Văn S, bà Đinh Thị C quản lý, sử dụng một phần diện tích tại Thửa 116, 116¹ như ông bà xác định tại Mục D, E, F Bản trích đo địa chính số 48/TTKTTNMT ngày 24/9/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Văn L, bà Lê Kim H phải chịu 12.353.000 đồng chi phí đo đạc, định giá tài sản. Ngân hàng đã

tạm ứng nên ông bà phải hoàn trả số tiền này cho Ngân hàng. Ngoài ra, ông L bà H còn phải chịu 32.032.000 đồng (đã làm tròn) án phí. Ngân hàng TMCP Q được nhận lại tiền tạm ứng án phí 13.614.700 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2016/003459 ngày 21/8/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

Về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày bản án, quyết định được giao cho họ hoặc bản án, quyết định được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tp. Cần Thơ;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. Cần Thơ;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Chi cục Thi hành án dân sự H. Thới Lai;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ (TC: 15).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Nguyễn Minh Mẫn