

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 07/2022/DS-ST
Ngày: 03 - 03 - 2022
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng
và cổ đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH - TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Châu Văn Bình;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Bá Tòng;
2. Bà Nguyễn Thị Hoàng Vinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thụy Thùy Trâm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: Ông Trần Hữu Thọ - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 88/2021/TLDS-ST ngày 16/3/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng cổ đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2022/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Phát triển thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 25 Bis, đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc Th-Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Thiện H - chức vụ: Giám đốc chi nhánh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Huỳnh Tấn Ph

Địa chỉ: 62 – 64 Lý Thường K, phường 2, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1951

Bà Hà Thị S, sinh năm 1951

Địa chỉ: Số 81, ấp Phú H, xã Phú L, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Ông Hà Bửu Tr, sinh năm 1964.

2. Anh Hà Bửu Tr, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Ấp Phú Th, xã Phú L, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

3. Ông Trần Văn N, sinh năm 1966.

4. Bà Nguyễn Kim Q, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp Tân B, xã Tân Nhuận Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

5. Anh Nguyễn Thanh S, sinh năm 1979.

6. Chị Lê Thị Ng, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Ấp Phú H, xã Phú L, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

(Các đương sự đều có mặt. Riêng ông Nguyễn Thanh L có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ngân hàng TMCP Phát triển TPHCM (viết tắt HDBANK) có anh Huỳnh Tấn Phúc đại diện trình bày:

Ngân hàng (HDBANK) chi nhánh Đồng Tháp có cho bà Hà Thị S và ông Nguyễn Thanh L vay theo hợp đồng tín dụng số 0341/15/HĐTDHM-CN/215 ngày 30/10/2015 và đề nghị kiêm khế ước nhận nợ số 341/15/HĐTDHM-CN/215 ngày 03/11/2016 với số tiền 420.000.000 đồng, ngày vay 03/11/2016, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 10.5%/năm cố định trong 06 tháng đầu kể từ ngày bên nhận nợ tiền vay. Mục đích cho vay bù đắp vốn phục vụ trồng khoai, nuôi bò. Khi cho vay Ngân hàng có nhận thế chấp tài sản bảo đảm gồm:

- Thửa 914, tờ bản đồ 46, diện tích 1.200m², mục đích sử dụng là đất trồng lúa.
- Thửa 268, tờ bản đồ 46, diện tích 1.509m², mục đích sử dụng là đất trồng lúa.
- Thửa 289, tờ bản đồ 46, diện tích 3.215m², mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm.
- Thửa 936, tờ bản đồ 46, diện tích 932m², mục đích sử dụng là đất trồng lúa.
- Thửa 59, tờ bản đồ 38, diện tích 871m², mục đích sử dụng là đất ở và cây lâu năm.
- Thửa 298, tờ bản đồ 46, diện tích 1194m², mục đích sử dụng là đất trồng lúa.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, mặc dù Ngân hàng nhiều lần đôn đốc, yêu cầu bà S, ông L thanh toán nợ vay nhưng đến nay bà S, ông L chỉ trả được 37.000.000 đồng vốn gốc. Tính đến ngày 02/03/2022 tổng số tiền gốc và lãi mà bà S, ông L phải thanh toán cho Ngân hàng là 721.658.507 đồng.

Nay Ngân hàng yêu cầu gồm:

1. Yêu cầu bà Hà Thị S và ông Nguyễn Thanh L liên đới trả cho Ngân hàng HDBank tổng số nợ tạm tính đến ngày 02/3/2022 là 721.658.507 đồng (trong đó nợ gốc 383.000.000 đồng, nợ lãi 338.658.507 đồng).

2. Bà Hà Thị S và ông Nguyễn Thanh L liên đới tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh từ ngày 03/3/2022 theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng HDBank cho đến khi bà Hà Thị S và ông Nguyễn Thanh L thanh toán xong khoản nợ.

3. Trường hợp bà Hà Thị S và ông Nguyễn Thanh L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng HDBank, toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để cản trừ nghĩa vụ trả nợ của bà Hà Thị S và ông Nguyễn Thanh L đối với Ngân hàng HDBank. Nếu số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Hà Thị S và ông Nguyễn Thanh L vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn bà Hà Thị S trình bày:

Bà S thừa nhận bà và ông L có vay của Ngân hàng *TMCP Phát triển TPHCM (viết tắt HDBANK)* với số tiền 420.000.000 đồng, mục đích vay bù đắp vốn phục vụ trồng khoai, nuôi bò, thời hạn vay 12 tháng. Khi vay có thế chấp 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm các thửa 914, 268, 289, 936, 59, 298 như phía Ngân hàng trình bày. Nhưng sau khi đầu tư trồng khoai, nuôi bò bị thua lỗ không còn khả năng trả. Ngày 15/11/2021 bà S đã trả được 25.000.000 đồng và ngày 10/02/2022 bà S trả được 12.000.000 đồng.

Nay bà S cũng đồng ý cùng ông Nguyễn Thanh L liên đới trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng, xin phía ngân hàng giảm bớt tiền lãi do dịch bệnh. Trường hợp không trả được tiền thì bà S cũng đồng ý Ngân hàng phát mãi các thửa đất mà vợ chồng bà đã thế chấp cho Ngân hàng để trừ nợ.

Đối với việc cố đất cho Hà Bửu Tr, bà S có ý kiến như sau: Bà S thừa nhận vợ chồng bà có cố cho ông Hà Bửu Tr phần diện tích đất khoảng 03 công (không xác định thửa nào) với giá 63 chỉ vàng 24K, khi cố có làm giấy tay hiện ông Tr đang giữ. Mặc dù thời gian cố đất đã hết nhưng bà S, ông L chưa trả được số vàng nào cho ông Tr và hiện diện tích đất này bà S đã thế chấp ngân hàng. Nay bà S đồng ý bán đất để trả tiền cho Ngân hàng và trả vàng cho ông Tr.

Đối với việc cố đất của ông Trần Văn N, bà S có ý kiến như sau: Bà S thừa nhận vợ chồng bà có cố cho ông Trần Văn N phần diện tích đất khoảng 03 công (không xác định thửa nào) với giá 50 chỉ vàng 24K, khi cố có làm giấy tay hiện

ông N đang giữ. Mặc dù thời gian cổ đất đã hết nhưng bà S, ông L chưa trả số vàng nào cho ông N và hiện diện tích đất này bà S đã thế chấp ngân hàng. Nay bà S đồng ý bán đất để trả tiền cho Ngân hàng và trả vàng cho ông N.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N, Nguyễn Kim Quý trình bày:

Vào ngày 22/7/2013 (al) bà Hà Thị S và ông Nguyễn Thanh L có cổ cho ông Trần Văn N diện tích khoảng 3.000m² đất lúa, thời hạn 02 năm với giá 50 chỉ vàng 24kr, hai bên có làm giấy tay. Theo thỏa thuận đến ngày 22/7/2015 (al) nếu gia đình bà S, ông L không trả đủ số vàng thì ông N tiếp tục canh tác cho đến khi bà S, ông L trả hết vàng thì mới trả đất lại. Trong thời gian cổ đất thì bà S, ông L đem phần đất thế chấp ngân hàng đến nay không khả năng trả nợ. Hiện phần đất thì ông N giao cho anh Nguyễn Thanh S và chị Lê Thị Ng trực tiếp canh tác vì trong phần 50 chỉ vàng dùng cổ đất của bà S thì có 15 chỉ vàng là của Anh S, chị Ng hùn vào.

Nay ông Trần Văn N, bà Nguyễn Kim Quý yêu cầu bà Hà Thị S, ông Nguyễn Thanh L trả lại số vàng cổ đất là 50 chỉ vàng 24K, ông N, bà Q mới đồng ý trả lại đất cho bà S, ông L.

Trường hợp bắt buộc phải phát mãi thửa đất thì ông N yêu cầu được ưu tiên mua thửa đất vườn của bà S.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hà Bửu Tr và anh Hà Bửu Tr trình bày:

Vào ngày 09/6/2006 (al) bà Hà Thị S và ông Nguyễn Thanh L có cổ diện tích 3.500m² đất lúa cho ông Hà Bửu Tr với giá 23 chỉ vàng 24K, thời hạn cổ 03 năm. Đến năm 2016 (al) anh Hà Bửu Tr đưa thêm bà S, ông L 40 chỉ vàng 24K. Lúc cổ đất có làm giấy tay, hai bên có ký tên. Trong thời gian cổ đất thì bà S, ông L đem phần đất thế chấp ngân hàng đến nay không khả năng trả nợ. Hiện phần đất thì ông Tr và anh Tr đang trực tiếp canh tác.

Trong số 63 chỉ vàng ông Tr yêu cầu thì có 40 chỉ vàng là của anh Tr. Anh Tr không yêu cầu trả riêng cho anh Tr mà đồng ý để ông Tr yêu cầu chung trong vụ án này.

Nay ông Hà Bửu Tr yêu cầu bà Hà Thị S, ông Nguyễn Thanh L trả lại số vàng cổ đất là 63 chỉ vàng 24K thì ông Tr, anh Tr mới đồng ý trả lại đất cho bà S, ông L.

Trường hợp bắt buộc phải phát mãi các thửa đất thì ông Tr yêu cầu được ưu tiên mua phần đất hiện ông đang canh tác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh S và chị Lê Thị Ng trình bày

Anh S, chị Ng thống nhất theo lời trình bày của ông Trần Văn N về thời gian cổ đất, diện tích cổ và giá cổ đất của bà Hà Thị S và ông Nguyễn Thanh L. Anh S, chị Ng xác định trong 50 chỉ vàng 24K mà ông N dùng cổ 3.000m² đất ruộng thì trong đó có 15 chỉ vàng 24K là của Anh S, chị Ng. Sau khi cổ đất thì ông N đã đưa đất cho Anh S, chị Ng trực tiếp canh tác, hiện đang trồng khoai lang.

Nay Anh S, chị Ng không khởi kiện yêu cầu bà S, ông L trả riêng cho anh chị 15 chỉ vàng 24K mà đồng ý nhập chung số vàng của ông N, đồng ý để ông N gửi đơn yêu cầu bà S, ông L trả chung 50 chỉ vàng 24K. Khi nào bà S, ông L đã đủ vàng thì Anh S, chị Ng đồng ý di dời cây trồng trả lại đất trống cho bà S, ông L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu quan điểm về tuân thủ pháp luật tố tụng và nội dung giải quyết vụ án (có bài phát biểu kèm theo).

- Về tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Phát triển TPHCM buộc bà Hà Thị S và ông Nguyễn Thanh L liên đới trả số tiền là 721.658.507 đồng tạm tính đến ngày 02/3/2022 (trong đó nợ gốc 383.000.000 đồng, nợ lãi 338.658.507 đồng) và tiếp tục tính lãi theo hợp đồng tín dụng đã được ký kết.

Nếu bà S, ông L không trả hoặc trả không đủ thì Ngân hàng được quyền phát mãi các thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng để thu hồi nợ.

Tuyên vô hiệu hợp đồng cổ đất giữa bà Hà Thị S với ông Trần Văn N và giữa bà Hà Thị S với ông Hà Bửu Tr.

Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn N, buộc bà Hà Thị S, ông Nguyễn Thanh L liên đới trả cho ông Trần Văn N 50 chỉ vàng 24K. Ông Trần Văn N, bà Nguyễn Kim Quý, anh Nguyễn Thanh S, chị Lê Thị Ng giao lại thửa đất 936, 914, 298 để Ngân hàng yêu cầu phát mãi.

Chấp nhận yêu cầu của ông Hà Bửu Tr, buộc bà Hà Thị S, ông Nguyễn Thanh L liên đới trả cho ông Hà Bửu Tr, anh Hà Bửu Tr 63 chỉ vàng 24K. Ông Hà Bửu Tr, anh Hà Bửu Tr giao lại thửa đất 268 để Ngân hàng yêu cầu phát mãi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Theo đơn khởi kiện Ngân hàng yêu cầu bà Hà Thị S, ông Nguyễn Thanh L trả vốn gốc và lãi. Đồng thời ông Trần Văn N, ông Hà Bửu Tr yêu cầu bà S, ông L trả lại sổ vàng cổ đất.

Do đó, Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ dân sự, tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng cổ đất theo Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh L có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông L.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Đối với hợp đồng tín dụng, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

Theo hợp đồng tín dụng số 0341/15/HĐTDHM-CN/215 ngày 30/10/2015 và đề nghị kiêm khế ước nhận nợ số 341/15/HĐTDHM-CN/215 ngày 03/11/2016 thể hiện bà Hà Thị S và ông Nguyễn Thanh L có vay vốn tại ngân hàng TMCP Phát triển TPHCM (viết tắt HDBANK) chi nhánh Đồng Tháp với số tiền 420.000.000 đồng, ngày vay 03/11/2016, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 10.5%/năm cố định trong 06 tháng đầu kể từ ngày bên nhận nợ tiền vay. Mục đích cho vay bù đắp vốn phục vụ trồng khoai, nuôi bò. Khi vay, bà S, ông L có thể chấp tài sản bảo đảm là các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 914, thửa 268, thửa 289, thửa 936, thửa 59, thửa 298...

Như vậy thỏa thuận giữa các bên đã được ghi nhận trong hợp đồng và đã thực hiện trên thực tế.

Theo điểm e, mục I được ghi trong văn bản đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ thì phương thức trả nợ gốc được thực hiện vào ngày 03/11/2017 và thời gian trả lãi ngày 03/02/2017 nhưng đến ngày 15/11/2021 bà S đã trả được 25.000.000 đồng tiền gốc và ngày 10/02/2022 bà S trả thêm 12.000.000 đồng. Mặc dù bà S đã trả cho ngân hàng được một phần tiền vốn nhưng xét theo điều khoản trong hợp đồng thì bà S, ông L đã vi phạm thời hạn trả vốn gốc và lãi theo thỏa thuận trước đây.

Đồng thời, phía bà S cũng thừa nhận việc bà và ông L có vay khoản tiền 420.000.000 đồng, đã trả được tiền vốn gốc 37.000.000 đồng, còn nợ khoản tiền vốn gốc và tiền lãi phát sinh như đại diện ngân hàng trình bày. Phía bà S cũng đồng ý cùng ông Nguyễn Thanh L liên đới trả các khoản nợ cho Ngân hàng, xin phía ngân hàng giảm bớt tiền lãi do dịch bệnh. Trường hợp không trả được tiền thì bà S cũng đồng ý Ngân hàng phát mãi các thửa đất mà vợ chồng bà đã thế chấp cho Ngân hàng để trừ nợ. Do đó xét việc đại diện Ngân hàng yêu cầu bà Hà Thị S và ông Nguyễn Thanh L liên đới trả số tiền 721.658.507 đồng tạm tính đến ngày 02/3/2022 (trong đó nợ gốc 383.000.000 đồng, nợ lãi 338.658.507 đồng) là có

căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Bà S, ông L còn phải trả lãi phát sinh cho đến khi bà S, ông L thanh toán hết khoản nợ cho ngân hàng theo hợp đồng tín dụng 0341/15/HĐTDHM-CN/215 ngày 30/10/2015 và đề nghị kiểm kê ước nhận nợ số 341/15/HĐTDHM-CN/215 ngày 03/11/2016 được các bên ký trước đó.

Trường hợp bà Hà Thị S và ông Nguyễn Thanh L không thực hiện nghĩa vụ thanh toán trả nợ cho Ngân hàng HDBank thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp số 0334/15/HĐBĐ/215 ngày 30/10/2015 để thu hồi nợ.

[2.2] Xét việc cõ đất giữa bà Hà Thị S với ông Nguyễn Văn Năm và việc cõ đất giữa bà Hà Thị S với ông Hà Bửu Tr:

Trong quá trình cho lời khai và tại phiên tòa bà S, ông N, bà Q, Anh S, chị Ng, ông Tr, anh Tr đều thống nhất nội dung sau:

Vào ngày 22/7/2013 (al) bà Hà Thị S và ông Nguyễn Thanh L có cõ cho ông Trần Văn N diện tích 3.000m² đất lúa, thời hạn 02 năm với giá 50 chỉ vàng 24kr, (trong đó Anh S, chị Ng hùn vô 15 chỉ vàng). Theo thỏa thuận đến ngày 22/7/2015 (al) nếu gia đình bà S, ông L không trả đủ số vàng thì ông N tiếp tục canh tác cho đến khi bà S, ông L trả hết vàng thì mới giao đất lại. Trong thời gian cõ đất thì bà S, ông L đem phần đất thế chấp ngân hàng đến nay không khả năng trả nợ. Hiện phần đất thì ông N giao cho Nguyễn Thanh S và Lê Thị Ng trực tiếp canh tác, qua đo đạc xác định bà S đã cõ cho ông Trần Văn N 03 thửa đất gồm thửa đất 936, 914, 298 tổng diện tích 3.320m².

Vào ngày 09/6/2006 (al) bà Hà Thị S và ông Nguyễn Thanh L có cõ diện tích đất 3.500m² đất lúa cho ông Hà Bửu Tr với giá 23 chỉ vàng 24K, thời hạn cõ 03 năm. Đến năm 2016 (al) anh Hà Bửu Tr đưa thêm cho bà S, ông L 40 chỉ vàng 24K. Khi cõ đất có làm giấy tay, hai bên có ký tên. Trong thời gian cõ đất thì bà S, ông L đem phần đất thế chấp ngân hàng đến nay không khả năng trả nợ. Hiện phần đất thì ông Tr và anh Tr đang trực tiếp canh tác, qua đo đạc xác định bà S đã cõ cho ông Hà Bửu Tr và anh Hà Bửu Tr là thửa đất 268, tổng diện tích 3.581,6m².

Thực tế các bên đã giao vàng và nhận đất canh tác. Mặc dù các bên có thỏa thuận bằng văn bản là giấy tay, cũng đã thực hiện trên thực tế và thỏa thuận này trước thời điểm bà S đem thửa đất thế chấp tại ngân hàng. Tuy nhiên pháp luật không quy định về giao dịch cõ đất, thỏa thuận các bên không có công chứng, chứng thực, không đăng ký giao dịch bảo đảm nên không được pháp luật công nhận và bảo vệ. Trong khi đó Ngân hàng nhận thế chấp các thửa đất đều đúng quy định pháp luật và đã đăng ký giao dịch bảo đảm nên phải ưu tiên cho Ngân hàng trong việc xử lý tài sản thế chấp.

Do đó hợp đồng cổ đất giữa các bên là vô hiệu, cần buộc bà Hà Thị S và ông Nguyễn Thanh L liên đới trả lại cho ông Trần Văn N, bà Nguyễn Kim Quý 50 chỉ vàng 24K. Ông Trần Văn N, bà Nguyễn Kim Quý, anh Nguyễn Thanh S, chị Lê Thị Ng có trách nhiệm giao lại thửa đất 936, 914, 298 để Ngân hàng yêu cầu phát mãi.

Buộc bà Hà Thị S và ông Nguyễn Thanh L liên đới trả lại cho ông Hà Bửu Tr 63 chỉ vàng 24K. Ông Hà Bửu Tr và anh Hà Bửu Tr có trách nhiệm giao lại thửa đất 268 để Ngân hàng yêu cầu phát mãi.

Đối với 15 chỉ vàng 24K của Anh S, chị Ng hùn chung trong việc ông N cổ đất thì Anh S, chị Ng không yêu cầu trả riêng mà nhập chung vào số vàng của ông N. Đồng thời phần 40 chỉ vàng của anh Hà Bửu Tr hùn chung với ông Tr trong việc cổ đất thì anh Tr không yêu cầu riêng mà đồng ý để ông Tr khởi kiện chung. Xét đây là quyền tự định đoạt của đương sự nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét yêu cầu của ông Trần Văn N và ông Hà Bửu Tr.

[2.3] Về chi phí tố tụng: Bà Hà Thị S và ông Nguyễn Thanh L chịu chi phí xem xét thẩm định là 600.000 đồng. Do Ngân hàng đã tạm ứng trước nên bà S và ông L có trách nhiệm hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền này.

Chi phí đo đạc: Tổng chi phí đã thanh toán là 13.428.000 đồng. Ông Trần Văn N đã chi trước 8.580.000 đồng và ông N tự nguyện chịu 4.290.000 đồng. Nên bà S, ông L phải trả lại cho ông N số tiền 4.290.000 đồng.

Ông Hà Bửu Tr đã chi trước 4.848.000 đồng nhưng ông Tr tự nguyện chịu chi phí này nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của đương sự.

[2.4] Về án phí: Bà Hà Thị S và ông Nguyễn Thanh L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo luật định. Tuy nhiên bà S, ông L là người trên 60 tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí nên Hội đồng xét xử miễn tiền án phí cho bà S, ông L.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 92, 147, 235, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 317, 318, 319, 320, 323, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng, Điều 12, 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM (viết tắt HDBANK) chi nhánh Đồng Tháp.

- Buộc bà Hà Thị S và ông Nguyễn Thanh L có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền 721.658.507 đồng tạm tính ngày 02/3/2022 (trong đó nợ gốc 383.000.000 đồng, nợ lãi 338.658.507 đồng) và tiếp tục tính lãi phát sinh cho đến khi bà S,

ông L thanh toán hết khoản nợ cho ngân hàng theo hợp đồng tín dụng số 0341/15/HĐTDHM-CN/215 ngày 30/10/2015 và đề nghị kiểm kê ước nhận nợ số 341/15/HĐTDHM-CN/215 ngày 03/11/2016.

- Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp đối với các thửa đất gồm: Thửa 914, tờ bản đồ 46, diện tích 1.200m², mục đích sử dụng là đất trồng lúa; Thửa 268, tờ bản đồ 46, diện tích 1.509m², mục đích sử dụng là đất trồng lúa; Thửa 289, tờ bản đồ 46, diện tích 3.215m², mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm; Thửa 936, tờ bản đồ 46, diện tích 932m², mục đích sử dụng là đất trồng lúa; Thửa 59, tờ bản đồ 38, diện tích 871m², mục đích sử dụng là đất ở và cây lâu năm; Thửa 298, tờ bản đồ 46, diện tích 1194m², mục đích sử dụng là đất trồng lúa, theo hợp đồng thế chấp số 0334/15/HĐBĐ/215 ngày 30/10/2015 được công chứng tại Phòng Công chứng số 2 để thu hồi nợ.

- Buộc bà Hà Thị S và ông Nguyễn Thanh L di dời nhà, vật kiến trúc, cây trồng và tài sản khác trên đất để giao các thửa đất trên khi Ngân hàng yêu cầu thi hành án.

[2] Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn N. Tuyên hợp đồng có đất ngày 22/7/2013 (al) giữa bà Hà Thị S với ông Trần Văn N vô hiệu.

- Buộc bà Hà Thị S và ông Nguyễn Thanh L liên đới trả lại cho ông Trần Văn N 50 chỉ vàng 24K.

- Ông Trần Văn N, bà Nguyễn Kim Quý, anh Nguyễn Thanh S, chị Lê Thị Ng có trách nhiệm di dời cây trồng, vật kiến trúc và tài sản khác trên đất để giao lại thửa đất 936, 914, 298 tờ bản đồ 46, mục đích sử dụng đất trồng lúa hiện bà Hà Thị S đứng tên giấy chứng nhận để Ngân hàng yêu cầu phát mãi. Đất tọa lạc ấp Phú H, xã Phú L, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

[3] Chấp nhận yêu cầu của ông Hà Bửu Tr. Tuyên hợp đồng có đất ngày 09/6/2006 (al) giữa bà Hà Thị S với ông Hà Bửu Tr vô hiệu.

- Buộc bà Hà Thị S và ông Nguyễn Thanh L liên đới trả lại cho ông Hà Bửu Tr 63 chỉ vàng 24K.

- Ông Hà Bửu Tr và anh Hà Bửu Tr có trách nhiệm di dời cây trồng, vật kiến trúc và tài sản khác để giao lại thửa đất 268, tờ bản đồ 46, mục đích sử dụng đất trồng lúa để Ngân hàng yêu cầu phát mãi. Đất tọa lạc ấp Phú H, xã Phú L, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

[4]. Về chi phí tố tụng: Bà Hà Thị S và ông Nguyễn Thanh L chịu chi phí xem xét thẩm định là 600.000 đồng. Do Ngân hàng đã tạm ứng trước nên bà S và ông L có trách nhiệm hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền này.

Bà Hà Thị S và ông Nguyễn Thanh L phải chịu 8.580.000 đồng chi phí đo đạc nhưng do ông Trần Văn N đã tạm ứng trước và ông N cũng tự nguyện chịu 4.290.000 đồng. Do đó, bà S, ông L phải trả lại cho ông N số tiền 4.290.000 đồng.

Ông Hà Bửu Tr tự nguyện chịu chi phí đo đạc là 4.848.000 đồng và đã chi xong.

[5] Về án phí: Bà Hà Thị S và ông Nguyễn Thanh L phải chịu 61.726.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên bà S, ông L là người trên 60 tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí nên Hội đồng xét xử miễn tiền án phí cho bà S, ông L.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí là 14.735.000 đồng theo biên lai thu số 0013238 ngày 16/3/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

Hoàn trả lại cho ông Trần Văn N số tiền tạm ứng án phí là 6.250.000 đồng theo biên lai thu số 0014585 ngày 18/5/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

Hoàn trả lại cho ông Hà Bửu Tr số tiền tạm ứng án phí là 7.875.000 đồng theo biên lai thu số 0000210 ngày 12/01/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

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, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

[6]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Tòa án Tỉnh;
- VKSND huyện Châu Thành;
- CCTHADS huyện Châu Thành;
- Lưu văn thư, hồ sơ vụ án;

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

(Đã ký)

Châu Văn Bình

