

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN N  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Bản án số: 12/2020/KDTM - ST

Ngày: 16/9/2020

V/v: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng*

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

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN N – THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Đặng Thị Huệ**

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Phan Công Ny

2. Bà Đỗ Thị Lệ Hằng

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà Võ An Trinh – Thư ký Tòa án nhân dân quận N

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận N tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Bích Trâm – Kiểm sát viên.

Ngày 16/9/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận N tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2017/TLST-KDTM ngày 08 tháng 02 năm 2017 về việc tranh chấp “*Hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 389/2020/QĐST-KDTM ngày 10/8/2020 giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn: Công ty Q**

Địa chỉ: 22 đường H, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Quốc H** – Chủ tịch Hội đồng thành viên

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Tri L**, sinh năm 1970 – Phó Trưởng phòng phụ trách tín dụng A - Chi nhánh C II (Giấy ủy quyền ngày 26/9/2018) – Có mặt.

*Các bị đơn:* Ông **Lê Phước T**, sinh năm 1970; bà **Liều Thị Ngọc M**, sinh năm 1971 (ông T, bà M vắng mặt)

Địa chỉ: 5/19 đường 30/4, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông **Lê Phước C**, sinh năm 1938 (chết)

2. Bà **Nguyễn Thị A**, sinh năm 1937 (vắng mặt)

Địa chỉ: 5/19 đường 30/4, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

3. Ông **Trần Đ**, sinh năm 1961 (có mặt)

Địa chỉ: Khu vực T 2, phường L, quận O, thành phố Cần Thơ

4. Ông **Trần Hoàng T1**, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: Khu vực T, phường L, quận O, thành phố Cần Thơ.

5. Bà **Nguyễn Kim A1**, sinh năm 1936. (vắng mặt)

6. Ông **Nguyễn Bá D**, sinh năm 1974 (vắng mặt)

7. Bà **Lê Thị Bé H**, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của ông Dương: Bà Lê Thị Bé H, sinh năm 1975  
(Văn bản ủy quyền 04/7/2019)

8. Ông **Nguyễn Thanh Đ1**, sinh năm 1981 (vắng mặt)

9. Bà **Lâm Thị Xuân H1**, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu vực T C, phường L, quận O, thành phố Cần Thơ.

**10. Ủy ban nhân dân quận O, thành phố Cần Thơ** (vắng mặt)

Địa chỉ: Quốc lộ 91, phường C, quận O, thành phố Cần Thơ

### NỘI DUNG VỤ ÁN

*Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết –Đại diện nguyên đơn trình bày:*

Ngày 10/10/2011 ông Lê Phước T và bà Liễu Thị Ngọc M có ký với Ngân hàng N – Chi nhánh N (gọi tắt là ngân hàng) hợp đồng tín dụng số 1010.04 để vay số tiền 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng), lãi suất thỏa thuận theo hợp đồng 19%/năm, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh tiệm sửa xe, mua bán phụ tùng xe gắn máy và tiệm kinh doanh quán cà phê giải khát. Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Lê Phước C và bà Nguyễn Thị A (là cha mẹ của ông T) đã ký thế chấp thửa đất có diện tích 14.663m<sup>2</sup>, thuộc quyền sử dụng của ông C bà A tại thửa 204 và 201A, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp T C, xã T, huyện O, tỉnh Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất) số 003718, do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện O (cũ) cấp ngày 05/8/1996 cho ông Lê Phước C, để bảo lãnh cho ông T và bà M vay vốn.

Quá trình thực hiện hợp đồng vay, do ông T, bà M không trả được nợ, nên ngày 19/8/2015, ngân hàng đã bán khoản nợ theo hợp đồng tín dụng này cho công ty Q (theo hợp đồng mua bán nợ số 14841/2015), đồng thời, cùng ngày, công ty Q đã ký hợp đồng ủy quyền số 14842/2015/UQ.VAMC1- AGRIBANK, để ủy quyền cho ngân hàng thu hồi nợ gốc và lãi của ông T, bà M cũng như xử lý tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp tài sản đã ký để thu hồi nợ. Nay, đã quá thời hạn, nhưng bị đơn không thanh toán được nợ theo hợp đồng đã ký nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thanh toán số nợ tính đến ngày 09/7/2019 là 2.129.362.500 đồng. Nếu bị đơn không thanh toán được số tiền trên, thì nguyên đơn yêu cầu được phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất mà ông C, bà A đã thế chấp để thu hồi nợ.

*Phía bị đơn- ông T, bà M:* Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần tại địa chỉ nơi ông bà có đăng ký hộ khẩu thường trú, đồng thời là địa chỉ cư trú khi ông bà ký hợp đồng tín dụng đối với phía nguyên đơn, nhưng ông T, bà M không có mặt theo triệu tập. Do vậy, Tòa án tiến hành lập thủ tục để đưa vụ án ra xét xử vắng mặt

bị đơn theo quy định.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

*Ông Lê Phước C, bà Nguyễn Thị A:* Là người thế chấp phần đất đứng tên ông Lê Phước C tại ấp T C, xã T, huyện O, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD) số 003718, để bảo lãnh cho khoản nợ theo hợp đồng tín dụng mà T, bà M đã ký. Trong quá trình giải quyết vụ án được biết ông C đã mất, bà A thì không đến Tòa theo triệu tập. Tòa án có triệu tập đối với một số người con của ông C, theo thông tin mà những là họ hàng của ông C, hiện đang ở trên đất cung cấp, nhưng không có kết quả. Do vậy, để đảm bảo thủ tục tố tụng, đảm bảo quyền lợi chính đáng của đương sự trong việc biết thông tin về việc giải quyết vụ án, ngoài việc niêm yết thông báo tại địa chỉ ông C, bà A đăng ký hộ khẩu thường trú, Tòa án còn đăng thông báo tìm kiếm những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông C trên Báo hàng ngày của trung ương, Đài truyền hình trung ương và Trang thông tin điện tử của TAND thành phố Cần Thơ, nhưng vẫn không có thông tin về các đương sự có liên quan. Do vậy, Tòa án tiến hành lập thủ tục đưa vụ án ra xét xử vắng mặt đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định.

*Ông Trần Hoàng T1 trình bày:* Ngày 13/3/2008 ông có lập giấy tay mua thửa đất ruộng diện tích 2.600m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu vực T C, phường L, quận O, thành phố Cần Thơ của ông Lê Phước C và bà Nguyễn Thị A. Đến ngày 05/10/2008, ông đã giao đủ số vàng là 62 chỉ vàng 24k cho ông C, bà A và nhận đất canh tác từ đó đến nay. Sau khi mua, ông đi làm thủ tục tách thửa, sang tên diện tích đất nêu trên nhưng do GCNQSD đất của ông C, bà A bị nhầm thửa nên địa chính quận O không cho chuyển quyền sử dụng đất, sự việc kéo dài đến nay mà vẫn chưa tiến hành xong thủ tục tách thửa. Tuy nhiên, dù chưa làm xong thủ tục nhưng ông đã canh tác ổn định từ năm 2008 đến nay, nên yêu cầu nếu phần đất này bị phát mãi theo yêu cầu khởi kiện của ngân hàng thì phải chừa lại diện tích đất mà ông đã mua của ông C, bà A.

*Ông Trần Đ trình bày:* Vào năm 2011 bà Nguyễn Thị A có cổ (cầm cố) cho ông 04 công ruộng tầm lớn với giá 35 chỉ vàng, có lập tờ cổ đất vào ngày 16/11/2011, ông đã giao đủ cho bà A 35 chỉ vàng và bà A giao cho ông 04 công ruộng để canh tác từ đó đến nay. Nay đối với tranh chấp về hợp đồng tín dụng với ngân hàng, ông đề nghị nếu có phát mãi tài sản thì phải chừa lại phần diện tích ông đã giao dịch cầm cố với bà A.

*Bà Lê Thị Bé H và ông Nguyễn Bá D (ông D ủy quyền cho bà Bé H) trình bày:* Ông D là con nuôi của ông C, nên ông C có cho vợ chồng ông bà căn nhà trên đất có diện tích ngang 10m, dài 30m và 02 công ruộng để gia đình bà làm ăn nhưng chưa tách quyền sử dụng đất. Khi ông C lấy GCNQSD đất nêu trên thế chấp ngân hàng thì gia đình bà không biết. Nay bà đề nghị khi giải quyết tranh chấp với ngân hàng, nếu có phát mãi tài sản thì không được phát mãi phần nhà đất mà gia đình bà đang quản lý sử dụng.

*Bà Nguyễn Kim A1 (người đang ở tại phần đất đã thế chấp):* Bà là chị ruột của bà Nguyễn Thị A, hiện đang sinh sống cùng con là Nguyễn Thanh Đ1, vợ là Lâm Thị Xuân H1 và cháu nội tại căn nhà diện tích 4x16m, trên phần đất đang thế chấp cho ngân hàng. Bà không biết gì về việc ông T, ông C thế chấp phần đất này cho ngân hàng. Nay yêu cầu được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Ông Nguyễn Văn H2 trình bày:* Vào năm 1995 ông có nhận chuyển nhượng 02 phần đất của ông Nguyễn Văn Th và ông Nguyễn Văn M1 (diện tích khoảng 12.000m<sup>2</sup>) tại khu vực T B, phường L, quận O, thành phố Cần Thơ và canh tác trên phần đất này đến nay, nhưng không có làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định (Hiện các GCNQSD đất vẫn đứng tên chủ cũ). Nay Tòa án mời thì ông mới được biết đất của ông bị ghi nhầm thửa với đất của ông Lê Phước C. Ông không có ý kiến gì đối với việc nhầm lẫn này vì ông vẫn đang canh tác đúng phần đất của ông. Chỉ yêu cầu, khi ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp thì phải phát mãi đúng phần đất thực tế của ông C, vì phần đất của ông không có liên quan .

*Phía Ủy ban nhân dân quận O:* Đã được Tòa án đưa vào tham gia vụ kiện với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng có đơn xin vắng mặt.

Tại phiên tòa.

Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc buộc phía bị đơn là ông Lê Phước T, bà Liễu Thị Ngọc M phải trả nợ gốc và lãi cho nguyên đơn theo hợp đồng tín dụng đã ký là: nợ gốc 900 triệu đồng, lãi trong hạn (tính đến ngày 16/9/2020) là 986.075.000 đồng, tổng cộng là 1.886.075.000 đồng, đồng ý bỏ, không yêu cầu tính lãi quá hạn đối với hợp đồng này.

Nay, để sớm thu hồi được phần nợ theo hợp đồng tín dụng này, phía ngân hàng đồng ý không yêu cầu phát mãi đối với: 02 căn nhà của bà Bé H và bà Kim A1 hiện đang có trên đất, diện tích đất có 04 ngôi mộ và đất do ông T1, ông Đ đang quản lý, sử dụng. Chỉ yêu cầu phát mãi đối với những phần đất còn trống.

Phía ông T1, ông Đ có mặt tại phiên tòa và giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại bản tự khai và biên bản hòa giải.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng, Tòa án nhân dân quận N thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền, tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng về việc giải quyết vụ án.

Về nội dung: Qua các tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp và chứng cứ thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án cho thấy có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký. Đối với hợp đồng thế chấp giữa các bên, xét thấy, trường hợp sai sót thông tin ghi trên GCNQSD đất của ông Lê Phước C (dẫn đến sai sót thông tin trong hợp đồng thế chấp tài sản) là tương tự như trường hợp đã được nêu ra tại Án lệ số 36/2020, do vậy, cần công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp này, để tuyên buộc, khi bị đơn không thanh toán được nợ, nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi

tài sản mà bên thứ 3 đã thế chấp để thu hồi nợ. Đồng thời, đề nghị ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc không tính lãi quá hạn theo hợp đồng tín dụng đã ký với bị đơn và sự tự nguyện về việc đồng ý không yêu cầu phát mãi đối với 2 căn nhà trên đất, diện tích nơi có 4 ngôi mộ và đất của ông T1, ông Đ đang canh tác.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả được thẩm tra công khai tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp:

Tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn trong vụ kiện là tranh chấp kinh doanh thương mại về hợp đồng tín dụng, có mục đích lợi nhuận giữa pháp nhân với cá nhân, quan hệ tranh chấp này do Bộ luật dân sự, Luật các tổ chức tín dụng điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Do không thực hiện được thủ tục tổng đạt trực tiếp đối với phía bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên Tòa án đã tiến hành niêm yết các thông báo triệu tập tại nơi bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị A) có đăng ký hộ khẩu thường trú, đồng thời đăng thông báo tìm kiếm đối với bà Nguyễn Thị A và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Lê Phước C nhưng vẫn không có thông tin. Do vậy, nay căn cứ vào các thủ tục tố tụng đã được triệu tập hợp lệ, Tòa án đưa vụ án ra xét xử đối với bị đơn, bà A và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông C, bà A theo quy định tại Điều 179, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ủy ban nhân dân quận O có đơn xin xét xử vắng mặt là hợp lệ, nên có căn cứ để chấp nhận.

Phía bà Lê Thị Bé H, bà Nguyễn Kim A1 đã ký nhận đầy đủ thông báo triệu tập của Tòa án nhưng vẫn vắng mặt. Do vậy, căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, việc xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên là hoàn toàn phù hợp.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Đối với yêu cầu trả tiền gốc, lãi, theo hợp đồng tín dụng đã ký:

Tài liệu và các chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện, ngày 10/10/2011 ông Lê Phước T và bà Liễu Thị Ngọc M có ký với Ngân hàng N- Chi nhánh N (gọi tắt là ngân hàng) hợp đồng tín dụng số 1010.04 và phụ lục hợp đồng số 033.04 ngày 15/11/2011 để vay số tiền 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng), lãi suất thỏa thuận theo hợp đồng và phụ lục hợp đồng là 18%/năm, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh tiệm sửa xe, mua bán phụ tùng xe gắn máy, kinh doanh quán giải khát. Phương thức trả lãi: 06 tháng/01 lần, ngày đáo hạn hợp đồng là 10/10/2012. Quá trình thực hiện hợp đồng và cho đến hiện nay phía bị đơn đã không tuân thủ thỏa thuận về việc thanh toán nợ gốc, nợ lãi cho ngân hàng theo

hợp đồng tín dụng đã ký. Ngày 19/8/2015 ngân hàng đã bán khoản nợ theo hợp đồng tín dụng này cho Công Q (theo hợp đồng mua bán nợ số 14841/2015), do vậy, nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán nợ gốc, lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký với ngân hàng là có căn cứ.

Tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày 16/9/2020 là: gốc 900 triệu, lãi trong hạn 986.075.000 đồng, tổng cộng 1.886.075.000 đồng. Việc đồng ý giảm bỏ, không tính lãi quá hạn hợp đồng tín dụng nêu trên là sự tự nguyện của nguyên đơn, không trái với quy định của pháp luật, nên có căn cứ để Hội đồng xét xử ghi nhận.

Ngoài số tiền phải trả nêu trên, phía bị đơn vẫn tiếp tục thanh toán cho nguyên đơn tiền gốc và lãi trong hạn theo hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi trả dứt nợ hoặc tài sản đảm bảo được xử lý.

Đối với tài sản đảm bảo mà bên thứ 3 là ông Lê Phước C và bà Nguyễn Thị A đã ký thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của bị đơn:

Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng 14.663m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 204 và 201<sup>A</sup>, TĐĐ số 09, theo GCNQSD đất số 003718, do UBND huyện O cấp ngày 05/8/1996 cho ông Lê Phước C, được các bên đã ký hợp đồng thế chấp số 1010.04 ngày 10/10/2011 và có đăng ký thế chấp đúng quy định tại Điều 323 Bộ luật dân sự 2005 (Luật có hiệu lực tại thời điểm giao kết).

Qua công tác đo đạc thẩm định thực tế đối với tài sản tranh chấp nêu trên thì có 02 vấn đề liên quan đến tài sản này là:

Vấn đề thứ nhất: Về thông tin thửa đất, thửa đất thực tế của ông Lê Phước C có số thửa là 176 và 224 TĐĐ số 152, với tổng diện tích là 13.606,5m<sup>2</sup> (không phải thửa 204 và 201, TĐĐ số 09 như thông tin được ghi tại GCNQSD đất). Tòa án đã tiến hành xác minh thực tế tại địa phương thì được biết, thông tin trên GCNQSD đất của ông Lê Phước C “có thể” đã bị nhầm với thông tin của chủ sử dụng đất khác là ông Nguyễn Văn H2 (thường trú tại khu vực T B, phường L, quận O, thành phố Cần Thơ – bởi đất của ông Lê Phước C có nguồn gốc là do chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn H3 - cha vợ ông Lê Phước C (trùng tên Nguyễn Văn H2)). Vấn đề này, Tòa án đã trao đổi bằng công văn với cơ quan cấp GCNQSD đất là UBND quận O và đưa UBND quận O vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, để làm rõ vấn đề nêu trên, nhưng phía UBND quận O đã phúc đáp không thỏa đáng về những vấn đề mà Tòa án đặt ra tại công văn, đồng thời vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án. Nên, nay căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã thu thập được là: kết quả đo đạc thẩm định, các biên bản xác minh thực tế, chứng cứ do đương sự cung cấp, đối chiếu với các quy định của pháp luật và tinh thần tại Án lệ số 36/2020 về hiệu lực của hợp đồng thế chấp, thì có căn cứ để cho rằng: Mặc dù GCNQSD đất mà ông Lê Phước C đang đứng tên có sai sót về số thửa, diện tích, hình thể thửa đất nhưng đất trên thực tế là đúng của ông Lê

Phước C, nên đối tượng của hợp đồng thế chấp tài sản, là quyền sử dụng đất của ông Lê Phước C, là không sai. Việc sai sót về quy trình cấp GCNQSD đất cũng như thông tin trên GCNQSD đất, là lỗi của cơ quan cấp giấy, nên không làm mất đi quyền sử dụng hợp pháp của người sử dụng đất, cũng như các quyền về tài sản khác.

Vấn đề thứ hai: Trên phần đất của ông Lê Phước C còn có 02 căn nhà hiện do những người thân của ông C, bà A đang sinh sống; 2.600m<sup>2</sup> đất mà ông Lê Phước C đã chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Trần Hoàng T1, vào năm 2008 và 6.232,5m<sup>2</sup> cầm cố cho ông Trần Đ, các căn nhà hiện có trên đất và các giao dịch chuyển nhượng, cầm cố nêu trên đều diễn ra trước và song song với hợp đồng thế chấp tài sản cho ngân hàng. Nên để đảm bảo quyền và lợi ích của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, khi xử lý đối với tài sản đảm bảo, cần trừ ra diện tích công trình xây dựng trên đất là 02 căn nhà (đã được định vị, xác định diện tích trong biên bản trích đo) và diện tích đất do ông T1 và ông Đ đang quản lý sử dụng, để các bên tách ra giải quyết thành vụ kiện khác đối với ông Lê Phước C, bà Nguyễn Thị A. Bởi, trong vụ kiện này, ông Lê Phước C đã mất, bà A vắng mặt, không tìm được những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông C bà A nên không thể đặt ra giải quyết các quan hệ nêu trên trong cùng vụ kiện này.

Từ những phân tích trên cho thấy: Hợp đồng thế chấp tài sản đã được các bên tuân thủ đúng quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm, nên cần được công nhận. Và trường hợp, ông T, bà M không thanh toán được số tiền còn nợ cho nguyên đơn theo hợp đồng tín dụng đã ký, thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi tài sản do ông Lê Phước C và bà Nguyễn Thị A đã ký thế chấp là: phần đất có diện tích 13.606,5m<sup>2</sup>, tại thửa là 176 và 224 TĐĐ số 152 (diện tích, số thửa, số bản đồ trên thực tế), tọa lạc tại khu vực T C, phường L, quận O, thành phố Cần Thơ để thu hồi nợ, có trừ đi diện tích 02 căn nhà trên phần đất và diện tích 2.600m<sup>2</sup> theo hợp đồng chuyển nhượng tay với ông Trần Hoàng T1 và 6.232,5m<sup>2</sup> theo hợp đồng cầm cố với ông Trần Đ (vị trí nhà, đất cụ thể đã được xác định tại bản trích đo địa chính).

[4] Đối với quan điểm và nhận xét của đại diện Viện kiểm sát: Đại diện Viện kiểm sát nhận xét về thủ tục tố tụng và đề nghị về việc giải quyết nội dung vụ án là phù hợp quan điểm của Hội đồng xét xử, nên ghi nhận.

[5] Chi phí đo đạc, thẩm định và trích đo địa chính là: 9.280.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[6] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên được nhận lại tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH

### Căn cứ vào:

Khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; Điều 157; 179, 180, 228 và Điều 271 Bộ luật tố tụng dân sự.

Điều 115; Điều 466; 295, 299 và 303 Bộ luật dân sự.

Các Điều Từ 90 đến 95 Luật các tổ chức tín dụng.

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

### Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Buộc ông Lê Phước T và bà Liễu Thị Ngọc M phải có nghĩa vụ trả cho công ty Q tiền nợ gốc và lãi trong hạn theo hợp đồng tín dụng đã ký (tính đến 16/9/2020), tổng cộng là: 1.886.075.000 đồng (gốc: 900.000.000 đồng, lãi 986.075.000 đồng)

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc giảm bỏ, không tính tiền lãi quá hạn theo hợp đồng tín dụng nêu trên.

Phía bị đơn vẫn phải tiếp tục trả tiền lãi trong hạn trên dư nợ gốc còn nợ nguyên đơn theo hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi dứt nợ.

- Nếu bị đơn không trả được số tiền nêu trên, nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi các tài sản mà ông Lê Phước C, bà Nguyễn Thị A đã thế chấp để thu hồi nợ là: Phần đất có diện tích: 13.606,5m<sup>2</sup>, tại thửa là 176 và 224 TĐĐ số 152 (diện tích, số thửa trên thực tế), tọa lạc tại khu vực T C, phường L, quận O, thành phố Cần Thơ, do Ủy ban nhân dân huyện O (cũ) cấp cho ông Lê Phước C (GCNQSD đất số 003718 ngày 05/8/1996), nhưng có trừ đi các diện tích đất, công trình xây dựng trên đất và diện tích các ngôi mộ trên đất gồm:

(1.1) Diện tích nhà của ông Lê Phước C, bà Nguyễn Thị A (hiện do chị Lê Thị Bé H và anh Nguyễn Bá D đang quản lý sử dụng) gồm:

+ Nhà chính: 5,2 x 10m = 52m<sup>2</sup>

+ Nhà tạm phía sau: Diện tích 4,6m x 2,1m = 9,66m<sup>2</sup>

+ Nhà vệ sinh: 2,1m x 1,6m = 3,36m<sup>2</sup>

(1.2) Diện tích nhà của bà Nguyễn Kim A1 (chị bà Nguyễn Thị A) đang quản lý, sử dụng, gồm:

+ Nhà chính: 3,85m x 16,8m = 64,68m<sup>2</sup>

+ Nhà vệ sinh: 2,1m x 1,7m<sup>2</sup> = 3,4m<sup>2</sup>

(1.3) Phần đất có diện tích 2.600m<sup>2</sup> do ông Trần Hoàng T1 đang quản lý, sử dụng, thuộc thửa 224, TĐĐ số 152, tọa lạc tại khu vực T C, phường L, quận O, thành phố Cần Thơ (vị trí được đánh ký hiệu A tại bản trích đo địa chính số 33 ngày 10/01/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường).



(1.4) Phần đất diện tích 6.232,5m<sup>2</sup> do ông Trần Đ đang quản lý, sử dụng thuộc thửa 224, TĐĐ số 152, tọa lạc tại khu vực T C, phường L, quận O, thành phố Cần Thơ (vị trí được đánh ký hiệu B tại bản trích đo địa chính số 33 ngày 10/01/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường).

2/ Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận O điều chỉnh lại toàn bộ thông tin về: diện tích, số thửa, số tờ bản đồ và hình thể thửa đất cấp cho ông Lê Phước C tại GCNQSD đất số 003718 cấp ngày 05/8/1996, cho đúng với diện tích, số thửa, số tờ bản đồ và hình thể thửa đất đã được thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 33/TTKTTNMT lập ngày 10/01/2019

3/ Chi phí đo đạc thẩm định tài sản tranh chấp là: 9.280.000 đồng, phía nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong

4/ Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Bị đơn phải chịu 68.582.250 đồng
- Nguyên đơn được nhận lại 30.355.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã đóng theo Biên lai thu số 004663 ngày 13/4/2016 tại Chi cục thi hành án quận N.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

*Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 c thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

(Kèm theo bản án là bản trích đo địa chính số 33 ngày 10/01/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/11/2017).

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

Nơi nhận:

- Các đương sự
- Viện kiểm sát q. N
- Thi hành án q.N
- Tòa án nhân dân TP.Cần Thơ
- Lưu hồ sơ vụ án
- UBND TP Cần Thơ

(Đã ký)

**Đặng Thị Huệ**