

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ BẠC LIÊU  
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 04/2021/KDTM-ST  
Ngày 07 – 5 – 2021  
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lâm Thị Tuyết Anh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Dư Thị Út
2. Bà Khuru Liên Dung

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Chi – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Mỹ Linh – Kiểm sát viên.

Các ngày 06, 07 tháng 05 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 47/2015/TLST-KDTM ngày 21 tháng 10 năm 2015 về tranh chấp “*Hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2021/QĐXX-ST ngày 18 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Ngân hàng N; địa chỉ trụ sở: Số 02 đường L, phường T, quận B, thành phố H; đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T, chức vụ: Tổng giám đốc; người đại diện theo ủy quyền của ông Tiết Văn T: Ông Dương Quốc S, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N, chi nhánh tỉnh Bạc Liêu (Theo văn bản ủy quyền số: 2965/QĐ-HĐTV-PC ngày 27/12/2019 của tổng giám đốc Ngân hàng N); ông Dương Quốc S ủy quyền lại cho: Ông Trần Văn Ch, chức danh chuyên môn: Trưởng phòng khách hàng Doanh nghiệp Ngân hàng N, chi nhánh tỉnh Bạc Liêu (Văn bản ủy quyền số 688/NHNoBL-TH).

***2. Bị đơn:*** Bà Trần Bích L – Chủ doanh nghiệp tư nhân V; địa chỉ: Số 126, đường C, khóm T, phường M, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

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

+ Bà Phan Thị Ng (chết năm 2019)

Những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Phan Thị Ng: Bà Trần Nguyệt A, bà Trần Nguyệt T, ông Trần Đắc A(đồng thời là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án).

+ Bà Trần Nguyệt T, sinh năm 1952; trú tại: Hẻm T32, đường C, khóm T, phường M, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

+ Ông Trần Đắc A, sinh năm 1950 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1952; trú tại: Số 126, đường C, khóm T, phường M, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

+ Chị Trịnh Hải Ngọc H, sinh năm 1995;

+ Chị Trịnh Hải Gia H, sinh năm 1995;

Cùng trú tại: Hẻm T32, đường C, khóm T, phường M, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

+ Ông Trần Đắc D, sinh năm 1983; trú tại: Số 8/6, đường T, khóm S, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

+ Ông Mai Thanh B, sinh năm 1972; trú tại: Số 29/144, đường C, khóm T, phường T, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

+ Ông Lâm Cao P, sinh năm 1962 và bà Phạm Thị H, sinh năm 1964; cùng trú tại: Số 21 Khu tập thể Đ, khóm B, phường E, thành phố C, tỉnh C.

+ Bà Trần Nguyệt A, sinh năm 1969. Địa chỉ: Số 15 Khu tập thể Đ, khóm B, phường E, thành phố C, tỉnh C.

+ Bà Phạm Thị X, sinh năm 1967;

+ Ông Phạm Ngọc D, sinh năm 1969;

+ Chị Lâm Phạm Hồng Q, sinh năm 1988;

+ Chị Lâm Phạm Phương Q, sinh năm 1995

Cùng hộ khẩu thường trú: Số 227A đường C, khóm B, phường E, thành phố C, tỉnh C.

+ Ông Phạm Văn Q, sinh năm 1974 và bà Trần Phương Hằng; cùng trú tại: Số 23, Khu tập thể Đ, khóm B, phường E, thành phố C, tỉnh C.

+ Bà Lâm Thị H, sinh năm 1982; trú tại: Hẻm 5, đường C, khóm T, phường T, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

+ Phòng Công chứng S, tỉnh C; trụ sở: Số 999A, T, phường F, thành phố C, tỉnh C; đại diện theo pháp luật: Bà Dương Ngọc Tuyết L, chức vụ: Trưởng phòng.

- Văn phòng Công chứng B(nay là Văn phòng công chứng C); trụ sở: Số 4 đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu; đại diện theo pháp luật: Bà Cao Thị N, Chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng.

( Ông C, ông A, ông B, bà T có mặt; bà L, bà L, chị Ngọc H, chị Gia H, ông D, ông P, bà H, bà A, bà X, ông D, chị Hồng Q, chị Phương Q, ông Q, bà

H, bà H, Phòng Công chứng S tỉnh Cà Mau, Văn phòng công chứng C vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án đại diện theo ủy quyền Ngân hàng N(sau gọi tắt là Ngân hàng) trình bày:*

Ngày 05/10/2011 Ngân hàng và Bà Trần Bích L chủ doanh nghiệp tư nhân V (sau gọi tắt là Doanh nghiệp V) có ký hợp đồng tín dụng số LAV200901746, theo đó Ngân hàng cấp hạn mức tín dụng cho Doanh nghiệp V vay số tiền 5.500.000.000 đồng, mục đích vay là kinh doanh mua bán và sơ chế tôm nguyên liệu, thời hạn vay 12 tháng và thời hạn trả nợ quy định theo từng giấy nhận nợ. Ngày 15/8/2012 Ngân hàng và Doanh nghiệp V có ký phụ lục hợp đồng tín dụng số LAV200901746/PLBS về việc điều chỉnh giảm hạn mức tín dụng xuống còn 4.300.000.000 đồng.

Tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay của Doanh nghiệp V tại Ngân hàng theo các hợp đồng thế chấp tài sản gồm:

Hợp đồng thế chấp tài sản số 0097/12/HĐTC ngày 08/01/2013, tài sản thế chấp là xe ô tô 7 chỗ hiệu KIA màu đen, biển kiểm soát 94M-3054 đã được Công an tỉnh Bạc Liêu cấp giấy đăng ký xe ô tô số 000399 ngày 30/9/2009 cho Doanh nghiệp V để bảo đảm cho số tiền vay 405.000.000 đồng.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 0070/11/HĐBL ngày 05/10/2011 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Trần Đắc T và bà Phan Thị Ng. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 200m<sup>2</sup> thuộc thửa 600, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại phường T, thành phố B đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 859935 ngày 22/12/2010 cho hộ ông Trần Đắc T để bảo đảm cho số tiền vay 310.000.000 đồng.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ 3 số 0068D/11/HĐBL ngày 05/10/2011 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Trần Đắc A và bà Nguyễn Thị L. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 183,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 369, tờ bản đồ số 08 đất tọa lạc tại khóm T, phường T, thành phố B đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 148371 ngày 27/01/2006 cho hộ ông Trần Đắc A và quyền sử dụng diện tích 2.051,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 331, tờ bản đồ số 08 đất tọa lạc tại khóm T, phường T, thành phố B đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 265565 ngày 27/7/2005 cho hộ bà Nguyễn Thị L để bảo đảm cho số tiền vay 165.000.000 đồng.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 0071/11/HĐBL ngày 05/10/2011 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Trần Đắc D. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 1.018,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 191, tờ bản đồ số 6 tại khóm T, phường T, thành phố B đã được Ủy ban nhân

dân thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 265564 cho hộ ông Trần Đắc D để bảo đảm cho số tiền vay 420.000.000 đồng.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 0072/11/HĐBL ngày 05/10/2011 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Mai Thanh B. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 222,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 108, tờ bản đồ số 10 đất tọa lạc tại phường 2, thành phố Bạc Liêu đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 192672 ngày 22/3/2010 cho ông Mai Thanh B để bảo đảm cho số tiền vay 510.000.000 đồng.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 0074/11/HĐBL ngày 05/10/2011 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Lâm Cao P và bà Phạm Thị H. Tài sản thế chấp là diện tích đất 120m<sup>2</sup> thuộc thửa 0711 tờ bản đồ số 6 đất tọa lạc tại khóm M, phường E, thành phố C đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 440010 ngày 08/12/1999 cho hộ ông Lâm Cao P, bà Phạm Thị H; quyền sử dụng diện tích 80m<sup>2</sup> thuộc thửa 89, tờ bản đồ số 57 đất tọa lạc tại phường E, thành phố C đã được ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 058976 ngày 07/3/2005 cho ông Lâm Cao P, bà Phạm Thị H; quyền sử dụng diện tích 270m<sup>2</sup> thuộc thửa 203, tờ bản đồ số 59 tại phường E, thành phố C đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 852564 ngày 10/6/2004 cho hộ ông Lâm Cao P, bà Nguyễn Thị H để đảm bảo cho số tiền vay 535.000.000 đồng.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 0073/11/HĐBL ngày 05/10/2011 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Lâm Cao P, bà Nguyễn Thị H. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 648m<sup>2</sup> thuộc thửa 0736 tờ bản đồ số 4 đã được ủy ban nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 746667 ngày 01/3/2001 cho ông Lâm Cao P, bà Nguyễn Thị H; quyền sử dụng diện tích 648m<sup>2</sup> thuộc thửa 0737 tờ bản đồ số 4 đã được Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 089575 ngày 06/12/2000 cho ông Lâm Cao P, bà Nguyễn Thị H để đảm bảo cho số tiền vay 560.000.000 đồng.

Trong thời gian vay vốn Doanh nghiệp V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng đã làm việc với bà L nhiều lần về nghĩa vụ trả nợ nhưng bà L chỉ cam kết mà không thực hiện. Nay Ngân hàng yêu cầu Doanh nghiệp tư nhân V do Bà Trần Bích L là chủ doanh nghiệp trả số tiền tính đến ngày khởi kiện 30/6/2015 là 4.653.885.378 đồng (trong đó: nợ gốc 2.910.442.000 đồng, nợ lãi 1.743.443.378 đồng) và tiền lãi thực tế phát sinh cho đến khi trả hết nợ. Trường hợp không trả được nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Quá trình tòa án thụ lý giải quyết vụ án giữa Ngân hàng và người vay, bên thứ ba thế chấp tài sản đã tự thỏa thuận bán tài sản để thu hồi nợ nên Ngân hàng đã rút một phần yêu cầu khởi kiện cụ thể:

Tại đơn rút yêu cầu khởi kiện ngày 25/7/2019, Ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nợ gốc 2.471.042.000 đồng và rút yêu cầu khởi kiện đối với các tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 0068D/11/HĐBL ngày 05/10/2011 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Trần Đắc A và bà Nguyễn Thị L. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 183,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 369, tờ bản đồ số 08 đất tọa lạc tại khóm T, phường T, thành phố B đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 148371 ngày 27/01/2006 cho hộ ông Trần Đắc A và quyền sử dụng diện tích 2.051,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 331, tờ bản đồ số 08 đất tọa lạc tại khóm T, phường T, thành phố B đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 265565 ngày 27/7/2005 cho hộ bà Nguyễn Thị L.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 0074/11/HĐBL ngày 05/10/2011 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Lâm Cao P và bà Phạm Thị H. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích 80m<sup>2</sup> thuộc thửa 89, tờ bản đồ số 57 đất tọa lạc tại phường E, thành phố C đã được ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 058976 ngày 07/3/2005 cho ông Lâm Cao P, bà Phạm Thị H; quyền sử dụng diện tích 270m<sup>2</sup> thuộc thửa 203, tờ bản đồ số 59 tại phường E, thành phố C đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 852564 ngày 10/6/2004 cho hộ ông Lâm Cao P, bà Nguyễn Thị H.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 0073/11/HĐBL ngày 05/10/2011 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Lâm Cao P, bà Nguyễn Thị H. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 648m<sup>2</sup> thuộc thửa 0736 tờ bản đồ số 4 đã được ủy ban nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 746667 ngày 01/3/2001 cho ông Lâm Cao P, bà Nguyễn Thị H; quyền sử dụng diện tích 648m<sup>2</sup> thuộc thửa 0737 tờ bản đồ số 4 đã được Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 089575 ngày 06/12/2000 cho ông Lâm Cao P, bà Nguyễn Thị H.

Tại đơn rút yêu cầu khởi kiện ngày 02/3/2021, Ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nợ gốc 260.000.000 đồng và rút yêu cầu khởi kiện đối với các tài sản thế chấp tại:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 0071/11/HĐBL ngày 05/10/2011 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Trần Đắc D. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 1.018,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 191, tờ bản đồ số 6 tại khóm T, phường T, thành phố B đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 265564 cho hộ ông Trần Đắc D.

Hợp đồng thế chấp tài sản số 0097/12/HĐTC ngày 08/01/2013, tài sản thế chấp là xe ô tô 7 chỗ hiệu KIA màu đen, biển kiểm soát 94M-3054 đã được Công an tỉnh Bạc Liêu cấp giấy đăng ký xe ô tô số 000399 ngày 30/9/2009 cho Doanh nghiệp V.

*\* Theo bị đơn là Bà Trần Bích L, chủ Doanh nghiệp tư nhân V trình bày:*

Bà L thống nhất ý kiến của ngân hàng trình bày, vào ngày 05/10/2011 Ngân hàng và Bà Trần Bích L có ký hợp đồng tín dụng số LAV200901746 với Ngân hàng, thống nhất số tiền vay, mục đích vay, thời hạn vay, thống nhất hợp đồng thế chấp, tài sản thế chấp và nội dung thế chấp và đồng ý thanh toán nợ cho Ngân hàng tuy nhiên do bà L đang phải chấp hành án nên yêu cầu được gia hạn thời gian thanh toán nợ.

*\* Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Thanh B trình bày:*

Ông B và Ngân hàng đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba để bảo đảm khoản nợ vay của Doanh nghiệp V, tài sản thế chấp là diện tích 222,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 108, tờ bản đồ số 10 đất tọa lạc tại phường 2, thành phố Bạc Liêu đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 192672 ngày 22/3/2010 cho ông Mai Thanh B để bảo đảm cho số tiền vay 510.000.000 đồng, hiện tại trên đất có 01 căn nhà cấp 4 của ông B và ông đang cho bà Lâm Thị H ở nhờ. Ông B xác định ông không sử dụng khoản tiền Bà Trần Bích L vay Ngân hàng Nên ông không đồng ý yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ của Ngân hàng.

*\* Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Cao P và Phạm Thị H thống nhất trình bày:*

Ông P và bà H thống nhất có ký kết các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản nợ vay của doanh nghiệp tư nhân V. Đối với diện tích đất 120m<sup>2</sup> thuộc thửa 0711 tờ bản đồ số 6 đất tọa lạc tại khóm M, phường E, thành phố C đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 440010 ngày 08/12/1999 cho hộ ông P và bà H thì vợ chồng bà đã chuyển nhượng lại cho ông Phạm Văn Q và bà Trần Phương Hằng, việc chuyển nhượng đất thực hiện sau khi ông P và bà H thế chấp quyền sử dụng đất nên không làm thủ tục chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay ông Q, bà H đã cất nhà trên đất. Đối với các diện tích đất thế chấp còn lại ông bà đã thỏa thuận với Ngân hàng xong, đã được giải chấp nên ông bà không có ý kiến.

*\* Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L và ông Trần Đắc A thống nhất trình bày:*

Ông bà đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba để bảo đảm khoản nợ vay của Bà Trần Bích L là chủ Doanh nghiệp tư nhân V; tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 183,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 369, tờ bản đồ số 08 đất tọa lạc tại khóm T, phường T, thành phố B đã được Ủy ban nhân

dân thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 148371 ngày 27/01/2006 cho hộ ông Trần Đắc A và quyền sử dụng diện tích 2.051,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 331, tờ bản đồ số 08 đất tọa lạc tại khóm T, phường T, thành phố B đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 265565 ngày 27/7/2005 cho hộ bà Nguyễn Thị L để bảo đảm cho số tiền vay 165.000.000 đồng. Quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án ông bà và Ngân hàng đã thỏa thuận xử lý các tài sản thế chấp với ngân hàng xong nên không có ý kiến gì đối với tài sản thế chấp trên.

*\* Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Q trình bày:*

Ông Q là em ruột bà Phạm Thị H. Khoảng năm 2012, ông và vợ ông là bà Trần Phương Hằng cùng với ông P và bà H có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 120m<sup>2</sup> thuộc thửa 0711 tờ bản đồ số 6 đất tọa lạc tại khóm M, phường E, thành phố C đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 440010 ngày 08/12/1999 cho hộ ông P và bà H. Khi chuyển nhượng thì vợ chồng ông Q, bà H được biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam nên không làm hợp đồng chuyển nhượng và không chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Q và bà H đã xây dựng nhà và đang quản lý sử dụng phần đất thế chấp.

*\* Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Nguyệt T trình bày:*

Bà T là con ruột ông Trần Đắc T và bà Phan Thị Ng, bà được biết khi ông T và bà Nguyệt còn sống đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 0070/11/HĐBL ngày 05/10/2011 với Ngân hàng. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 200m<sup>2</sup> thuộc thửa 600, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại phường T, thành phố B đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 859935 ngày 22/12/2010 cho hộ ông Trần Đắc T, trên đất thế chấp có 01 căn nhà để bảo đảm cho Doanh nghiệp V vay số tiền 310.000.000 đồng. Hiện nay bà T và chị Trịnh Hải Ngọc H, Trịnh Hải Gia H đang quản lý sử dụng tài sản thế chấp nói trên. Bà T yêu cầu được gia hạn để bà trả dần khoản nợ vay vì căn nhà là tài sản của ông T có giá trị kỷ niệm về tinh thần của gia đình bà.

*\* Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng S tỉnh Cà Mau có đơn yêu cầu giải quyết:*

Phòng Công chứng S tỉnh C yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần đối với bà Trần Nguyệt A, ông Trần Đắc D, bà Phạm Thị X, ông Phạm Ngọc D, chị Lâm Phạm Hồng Q, chị Lâm Phạm Phương Q, bà Nguyễn Phương Hằng, chị Trịnh Hải Ngọc H, chị Trịnh Hải Gia H, bà Lâm Thị H, Văn phòng công chứng C nhưng các đương sự trên vắng mặt nên Tòa án không ghi nhận ý kiến được.

*Tại phiên tòa:*

*\* Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Nông nghiệp các ý kiến đã trình bày và bổ sung ý kiến như sau:*

Ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nợ gốc là 200.000.000 đồng và rút yêu cầu khởi kiện đối với quyền sử dụng đất thế chấp diện tích đất 120m<sup>2</sup> thuộc thửa 0711 tờ bản đồ số 6 đất tọa lạc tại khóm M, phường E, thành phố C đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 440010 ngày 08/12/1999 cho hộ ông P và bà H.

Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam có ý kiến sửa đổi bổ sung đối với đơn yêu cầu rút yêu cầu khởi kiện ngày 25/7/2019 do nhầm lẫn trong khâu đánh máy cụ thể tại đơn rút yêu cầu khởi kiện đề ngày 25/7/2019 ngân hàng yêu cầu rút số tiền nợ gốc là 2.471.042.000 đồng, nay thay đổi lại ngân hàng rút yêu cầu khởi kiện số tiền nợ gốc là 2.140.442.000 đồng.

Ngân hàng yêu cầu Doanh nghiệp V trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 310.000.000 đồng, lãi tính đến ngày 06/5/2021 là 2.479.900.371 đồng và yêu cầu Doanh nghiệp V thanh toán tiền lãi kể từ ngày 07/5/2021 đến khi thanh toán xong các khoản tiền. Đối với 02 tài sản thế chấp còn lại được đảm bảo cho nghĩa vụ khoản vay của Doanh nghiệp tư nhân V, cụ thể:

Quyền sử dụng đất diện tích 222,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 108, tờ bản đồ số 10 đất tọa lạc tại phường 2, thành phố Bạc Liêu đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 192672 ngày 22/3/2010 cho ông Mai Thanh B đảm bảo cho khoản nợ gốc lãi tính đến ngày 06/5/2021 là 486.020.930 đồng, trong đó gốc là 192.000.000 đồng, lãi là 294.020.930 đồng.

Quyền sử dụng đất diện tích 200m<sup>2</sup> thuộc thửa 600, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại phường T, thành phố B đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 859935 ngày 22/12/2010 cho hộ ông Trần Đắc T đảm bảo cho khoản nợ gốc lãi tính đến ngày 06/5/2021 là 296.718.640 đồng, trong đó nợ gốc là 118.000.000 đồng, lãi là 178.718.640 đồng.

Ngân hàng không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác và không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm người làm chứng, người tham gia tố tụng khác.

*\* Ông Mai Thành B bổ sung ý kiến trình bày:* Ông B không đồng ý đối với yêu cầu phát mãi tài sản quyền sử dụng đất diện tích 222,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 108, tờ bản đồ số 10 đất tọa lạc tại phường 2, thành phố Bạc Liêu đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 192672 ngày 22/3/2010 cho ông Mai Thanh B do ông không sử dụng số tiền vay. Ông B không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác và không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm người làm chứng.



\* Ông Trần Đắc A và bà Trần Nguyệt T trình bày: Ông bà giữ nguyên các ý kiến đã trình bày trong quá trình tố tụng tại Tòa án, yêu cầu Ngân hàng gia hạn cho ông bà được trả dần đối với khoản vay được bảo đảm bằng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 200m<sup>2</sup> thuộc thửa 600, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại phường T, thành phố B đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 859935 ngày 22/12/2010 cho hộ ông Trần Đắc T do đây là tài sản có giá trị kỷ niệm của gia đình ông bà. Ông bà không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác và không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm người làm chứng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật: Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, từ khi thụ lý đến phiên tòa hôm nay Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự nên Viện kiểm sát không có kiến nghị gì.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị áp dụng 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 317, 320 Bộ luật Dân sự năm 2015:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với số tiền nợ gốc 2.600.442.000 đồng và yêu cầu phát mãi đối với tài sản thế chấp là:

01 chiếc xe ô tô 7 chỗ hiệu KIA màu đen, biển kiểm soát 94M-3054 đã được Công an tỉnh Bạc Liêu cấp giấy đăng ký xe ô tô số 000399 ngày 30/9/2009 cho Doanh nghiệp tư nhân V.

Quyền sử dụng diện tích 1.018,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 191, tờ bản đồ số 6 tại khóm T, phường 1, TP. Bạc Liêu đã được Ủy ban nhân dân thị xã Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 265564 cho hộ ông Trần Đắc D.

Quyền sử dụng diện tích 270m<sup>2</sup> thuộc thửa 203, tờ bản đồ số 59 tại phường E, thành phố C đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận QSDĐ số Y 852564 ngày 10/6/2004 cho hộ ông Lâm Cao P, bà Nguyễn Thị H.

Quyền sử dụng diện tích 648m<sup>2</sup> thuộc thửa 0736 tờ bản đồ số 4 đã được Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 746667 ngày 01/3/2001 cho ông Lâm Cao P, bà Nguyễn Thị H.

Quyền sử dụng diện tích 648m<sup>2</sup> thuộc thửa 0737 tờ bản đồ số 4 đã được Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số R 089575 ngày 06/12/2000 cho ông Lâm Cao P, bà Nguyễn Thị H.

Quyền sử dụng diện tích 183,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 369, tờ bản đồ số 08 đất tọa lạc tại khóm T, phường 1, TP. Bạc Liêu đã được Ủy ban nhân dân thị xã Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 148371 ngày 27/01/2006 cho hộ ông Trần Đắc A.

Quyền sử dụng diện tích 2.051,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 331, tờ bản đồ số 08 đất tọa lạc tại khóm T, phường T, thành phố B đã được Ủy ban nhân dân thị xã Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 265565 ngày 27/7/2005 cho hộ bà Nguyễn Thị L.

Quyền sử dụng diện tích đất 120m<sup>2</sup> thuộc thửa 0711 tờ bản đồ số 6 đất tọa lạc tại khóm M, phường E, thành phố C đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 440010 ngày 08/12/1999 cho hộ ông Lâm Cao P, bà Phạm Thị H.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng N. Buộc Bà Trần Bích L là chủ Doanh nghiệp tư nhân V trả cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 06/5/2021 là 2.789.900.371 đồng, trong đó: nợ gốc 310.000.000 đồng, nợ lãi 2.479.900.371 đồng và tiền lãi quá hạn thực tế phát sinh theo mức lãi suất hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi trả hết nợ.

Trong trường hợp bà L không trả được nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản để thu hồi nợ gồm:

Quyền sử dụng đất diện tích 200m<sup>2</sup> thuộc thửa 600, tờ bản đồ số 8 và căn nhà gắn liền với đất tọa lạc tại phường T, thành phố B đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 859935 ngày 22/12/2010 cho hộ ông Trần Đắc T. Tài sản trên đảm bảo cho khoản nợ gốc lãi tính đến ngày 06/5/2021 là 296.718.640 đồng, trong đó nợ gốc là 118.000.000 đồng, lãi là 178.718.640 đồng và lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc tính kể từ ngày 07/5/2021 đến khi thi hành xong các khoản tiền. Buộc chị Trịnh Hải Ngọc H, chị Trịnh Hải Gia H có nghĩa vụ giao trả lại tài sản thế chấp khi Ngân hàng yêu cầu bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Quyền sử dụng đất diện tích 222,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 108, tờ bản đồ số 10 đất tọa lạc tại phường 2, TP. Bạc Liêu đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 192672 ngày 22/3/2010 cho ông Mai Thanh B. Tài sản trên đảm bảo cho khoản nợ gốc lãi tính đến ngày 06/5/2021 là 486.020.930 đồng, trong đó gốc là 192.000.000 đồng, lãi là 294.020.930 đồng và lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc tính kể từ ngày 07/5/2021 đến khi thi hành xong các khoản tiền. Buộc bà Lâm Thị H có nghĩa vụ giao trả lại tài sản thế chấp khi Ngân hàng yêu cầu bán đấu giá tài sản thế chấp để 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 thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, quan điểm phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu. Hội đồng xét xử nhận định nội dung vụ kiện như sau:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn có yêu cầu bị đơn thanh toán nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa hai bên, bị đơn là Pháp nhân có đăng ký kinh doanh, mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh nên đây là tranh chấp kinh doanh thương mại theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Bị đơn Bà Trần Bích L chủ doanh nghiệp tư nhân V có trụ sở tại khóm T, phường T, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu nên theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến tham gia phiên tòa sơ thẩm đối với bà Trần Nguyệt A, ông Trần Đắc D, bà Phạm Thị X, bà Phạm Thị H ông Phạm Ngọc D, chị Lâm Phạm Hồng Q, chị Lâm Phạm Phương Q, bà Trần Phương Hằng, ông Phạm Văn Q, chị Trịnh Hải Ngọc H, chị Trịnh Hải Gia H, Văn phòng công chứng C nhưng các đương sự trên vắng mặt đến lần thứ hai; bị đơn Bà Trần Bích L Chủ Doanh nghiệp tư nhân V, bà Lâm Thị H, Phòng Công chứng S tỉnh Cà Mau, ông Lâm Cao P, bà Nguyễn Thị L có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt bà L Chủ Doanh nghiệp V, bà L, chị Ngọc H, chị Gia H, ông D, ông P, bà H, bà A, bà X, ông D, chị Hồng Q, chị Phương Q, ông Q, bà H, bà H, Phòng Công chứng S tỉnh Cà Mau, Văn phòng công chứng C.

Về áp dụng Bộ luật dân sự: Giao dịch giữa nguyên đơn Ngân hàng N và bị đơn Bà Trần Bích L chủ doanh nghiệp tư nhân V là giao dịch ký kết hợp đồng tín dụng được thực hiện trước ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực, tuy nhiên nội dung và hình thức giao dịch phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết

Về thời hiệu khởi kiện: Quá trình Tòa án thụ lý vụ án đại diện Bà Trần Bích L chủ doanh nghiệp tư nhân V thừa nhận nợ Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam nên theo quy định tại khoản 1 Điều 184 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; điểm b khoản 1 Điều 157; Điều 429; điểm d khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn còn thời hiệu khởi kiện.

Ngày 05/3/2019, Phòng đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch Đầu tư tỉnh Bạc Liêu ban hành quyết định về việc thu hồi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Bà Trần Bích L chủ doanh nghiệp tư nhân V và tại quyết định quy định cho doanh nghiệp có trách nhiệm thực hiện thủ tục giải thể, tuy nhiên Bà Trần Bích L chủ doanh nghiệp tư nhân V chưa thực hiện các thủ tục giải thể doanh nghiệp theo nội dung quyết định nói trên do còn nghĩa vụ tài chính chưa thanh toán; Theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Chủ Doanh nghiệp tư nhân phải chịu nghĩa vụ thanh toán đối với các khoản nợ của Doanh nghiệp vì vậy hội đồng xét xử xác định tư cách tố tụng của bị đơn là Bà Trần Bích L chủ doanh nghiệp tư nhân V.

[2] Về nội dung vụ án:

Ngân hàng N yêu cầu Bà Trần Bích L chủ doanh nghiệp tư nhân V Bạc Liêu thanh toán cho Ngân hàng số tiền 310.000.000 đồng, lãi tính đến ngày 06/5/2021 là 2.479.900.371 đồng và yêu cầu Bà Trần Bích L chủ doanh nghiệp tư nhân V tiếp tục thanh toán lãi quá hạn trên số tiền nợ gốc tính từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm đến khi trả hết nợ cho ngân hàng theo nội dung các hợp đồng tín dụng đã ký kết số LAV200901746, theo đó Ngân hàng cấp hạn mức tín dụng cho Doanh nghiệp tư nhân V vay số tiền 5.500.000.000 đồng, mục đích vay là kinh doanh mua bán và sơ chế tôm nguyên liệu, thời hạn vay 12 tháng và thời hạn trả nợ quy định theo từng giấy nhận nợ. Ngày 15/8/2012 Ngân hàng và Bà Trần Bích L có ký phụ lục hợp đồng tín dụng số LAV200901746/PLBS về việc điều chỉnh giảm hạn mức tín dụng xuống còn 4.300.000.000 đồng.

Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thấy rằng hợp đồng tín dụng số được ký kết giữa Ngân hàng N và Bà Trần Bích L chủ doanh nghiệp tư nhân V có thể hiện đầy đủ số tiền vay, mục đích vay, thời hạn vay tiền, thời điểm trả nợ, phương thức trả nợ và các điều khoản khác được các bên thỏa thuận. Hợp đồng được các bên tự nguyện ký kết, hình thức, nội dung thỏa thuận của các bên là phù hợp, không trái quy định pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng khách hàng vay Bà Trần Bích L chủ doanh nghiệp tư nhân V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng, không thực hiện đúng thỏa thuận đã giao kết trong hợp đồng; phía bị đơn là Bà Trần Bích L chủ doanh nghiệp tư nhân V cũng thừa nhận các khoản vay theo hợp đồng tín dụng và thừa nhận các ý kiến của Ngân hàng trình bày là đúng nên có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N đối với Bà Trần Bích L chủ doanh nghiệp tư nhân V đối với các khoản nợ vay theo hợp đồng tín dụng. Buộc Bà Trần Bích L chủ doanh nghiệp tư nhân V có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N số tiền gốc và lãi tính đến ngày 06/5/2021 là 2.789.900.371 đồng, trong đó nợ gốc là 310.000.000 đồng, lãi là 2.479.900.371 đồng và Bà Trần Bích L chủ doanh nghiệp tư nhân V có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán lãi quá hạn trên số tiền nợ gốc tính từ ngày 07/5/2021 đến khi trả hết nợ cho ngân hàng theo hợp đồng tín dụng.

Tại đơn rút yêu cầu khởi kiện ngày 25/7/2019, Ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nợ gốc 2.140.442.000 đồng; Tại đơn rút yêu cầu khởi kiện ngày 02/3/2021, Ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nợ gốc 260.000.000; Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện Ngân hàng N rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nợ gốc là 200.000.000 đồng, tổng cộng 2.600.442.000 đồng. Lý do Ngân hàng rút yêu cầu khởi kiện đối với số tiền trên vì trong quá trình tòa án thụ lý, giải quyết vụ án các bên đã tự thỏa thuận xử lý khoản nợ gốc nói trên xong, xét thấy việc rút yêu cầu khởi kiện là sự tự nguyện của nguyên đơn, không vi phạm pháp luật nên ghi nhận đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với số tiền 2.600.442.000 đồng.

Để đảm bảo cho các khoản vay theo hợp đồng tín dụng nói trên của Doanh nghiệp V, Ngân hàng và bên thứ ba, đã ký kết các hợp đồng thế chấp gồm: Hợp đồng thế chấp tài sản số 0097/12/HĐTC ngày 08/01/2013, tài sản thế chấp là xe ô tô 7 chỗ hiệu KIA màu đen, biển kiểm soát 94M-3054; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 0070/11/HĐBL ngày 05/10/2011 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Trần Đắc T và bà Phan Thị Ng; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ 3 số 0068D/11/HĐBL ngày 05/10/2011 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Trần Đắc A và bà Nguyễn Thị L; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 0071/11/HĐBL ngày 05/10/2011 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Trần Đắc D; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 0072/11/HĐBL ngày 05/10/2011 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Mai Thanh B; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 0074/11/HĐBL ngày 05/10/2011 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Lâm Cao P và bà Phạm Thị H; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 0073/11/HĐBL ngày 05/10/2011 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Lâm Cao P, bà Nguyễn Thị H.

Tại đơn rút yêu cầu khởi kiện ngày 25/7/2019, Ngân hàng rút yêu cầu khởi kiện đối với các tài sản thế chấp:

Quyền sử dụng đất diện tích 183,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 369, tờ bản đồ số 08 đất tọa lạc tại khóm T, phường T, thành phố B đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 148371 ngày 27/01/2006 cho hộ ông Trần Đắc A.

Quyền sử dụng diện tích 2.051,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 331, tờ bản đồ số 08 đất tọa lạc tại khóm T, phường T, thành phố B đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 265565 ngày 27/7/2005 cho hộ bà Nguyễn Thị L.

Quyền sử dụng diện tích 80m<sup>2</sup> thuộc thửa 89, tờ bản đồ số 57 đất tọa lạc tại phường E, thành phố C đã được ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 058976 ngày 07/3/2005 cho ông Lâm Cao P, bà Phạm Thị H;

Quyền sử dụng diện tích 270m<sup>2</sup> thuộc thửa 203, tờ bản đồ số 59 tại phường E, thành phố C đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 852564 ngày 10/6/2004 cho hộ ông Lâm Cao P, bà Nguyễn Thị H.

Quyền sử dụng đất diện tích 648m<sup>2</sup> thuộc thửa 0736 tờ bản đồ số 4 đã được ủy ban nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 746667 ngày 01/3/2001 cho ông Lâm Cao P, bà Nguyễn Thị H;

Quyền sử dụng diện tích 648m<sup>2</sup> thuộc thửa 0737 tờ bản đồ số 4 đã được Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 089575 ngày 06/12/2000 cho ông Lâm Cao P, bà Nguyễn Thị H.

Tại đơn rút yêu cầu khởi kiện ngày 02/3/2021, Ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với các tài sản thế chấp:

Quyền sử dụng đất diện tích 1.018,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 191, tờ bản đồ số 6 tại khóm T, phường T, thành phố B đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 265564 cho hộ ông Trần Đắc D.

Xe ô tô 7 chỗ hiệu KIA màu đen, biển kiểm soát 94M-3054 đã được Công an tỉnh Bạc Liêu cấp giấy đăng ký xe ô tô số 000399 ngày 30/9/2009 cho Doanh nghiệp V.

Tại phiên tòa sơ thẩm Ngân hàng N rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với quyền sử dụng đất thế chấp diện tích đất 120m<sup>2</sup> thuộc thửa 0711 tờ bản đồ số 6 đất tọa lạc tại khóm M, phường E, thành phố C đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 440010 ngày 08/12/1999 cho hộ ông P và bà H.

Xét thấy việc rút yêu cầu khởi kiện là sự tự nguyện của nguyên đơn, không vi phạm pháp luật nên ghi nhận đình chỉ xét xử sơ thẩm về phần các tài sản thế chấp nói trên.

Tại phiên tòa Ngân hàng yêu cầu trong trường hợp Bà Trần Bích L chủ doanh nghiệp tư nhân V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không thanh toán nợ đầy đủ cho Ngân hàng thì đề nghị buộc bên thứ ba thế chấp tài sản thực hiện hợp đồng thế chấp đã ký kết, theo đó Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá các tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ cụ thể:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 0072/11/HĐBL ngày 05/10/2011 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Mai Thanh B thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 222,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 108, tờ bản đồ số 10 đất tọa lạc tại phường 2, thành phố Bạc Liêu đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 192672 ngày 22/3/2010 cho ông Mai Thanh B đảm bảo cho khoản nợ gốc lãi tính đến ngày 06/5/2021 là 486.020.930 đồng, trong đó gốc là 192.000.000 đồng, lãi là 294.020.930 đồng.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 0070/11/HĐBL ngày 05/10/2011 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Trần Đắc T và Bà Phan Thị Ng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 200m<sup>2</sup> thuộc thửa 600, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại phường T, thành phố B đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 859935 ngày 22/12/2010 cho hộ ông Trần Đắc T đảm bảo cho khoản nợ gốc lãi tính đến ngày 06/5/2021 là 296.718.640 đồng, trong đó nợ gốc là 118.000.000 đồng, lãi là 178.718.640 đồng.

Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 0072/11/HĐBL ngày 05/10/2011 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Mai Thanh B thấy rằng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 222,1m<sup>2</sup> thuộc

thửa 108, tờ bản đồ số 10 đất tọa lạc tại phường 2, TP. Bạc Liêu đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 192672 ngày 22/3/2010 cho ông Mai Thanh B, tại phiên tòa ông B cũng xác định tài sản trên là tài sản riêng của ông B không phải tài sản chung vợ chồng. Ông B xác định không đồng ý để cơ quan thi hành án bán đấu giá tài sản thế chấp nhưng ông thống nhất có ký tên vào hợp đồng thế chấp, hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng B (nay đổi tên Văn phòng công chứng C), tài sản thế chấp đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai nên về hình thức và nội dung của hợp đồng thế chấp là đúng quy định pháp luật. Tại biên bản xem xét thẩm định ngày 20/12/2018 thì hiện tại trên đất có 01 căn nhà cấp IV, mặt trước, sau xây tường khoảng 03m, vách hai bên xây tường cao 01m, vách đóng thiếc, mặt trước cột bê tông cốt thép, phần còn lại cột gỗ, khung sườn gỗ địa phương mái lợp tôn xi măng, không trần, nền lát gạch men, căn nhà trên của ông B, ông B xác định cho bà Lâm Thị H ở nhờ, bà H chỉ sử dụng không có ký kết hợp đồng nào khác với ông B. Quá trình tòa án thụ lý vụ án Tòa án đã nhiều lần triệu tập chị Hiên đến phiên tòa để tham gia giải quyết vụ án nhưng chị Hiên xin vắng mặt và không có ý kiến về việc Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp. Từ nội dung trên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng không chấp nhận ý kiến của ông Mai Thanh B, trường hợp Bà Trần Bích L không thanh toán nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án bán đấu giá tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích 222,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 108, tờ bản đồ số 10 đất tọa lạc tại phường 2, thành phố Bạc Liêu đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 192672 ngày 22/3/2010 cho ông Mai Thanh B cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Tại phiên tòa đại diện ngân hàng xác định tài sản của ông Mai Thanh B đảm bảo cho số tiền nợ gốc lãi tính đến ngày 06/5/2021 là 486.020.930 đồng, trong đó gốc là 192.000.000 đồng, lãi là 294.020.930 đồng và lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc tính kể từ ngày 07/5/2021 đến khi thi hành xong các khoản tiền. Xét yêu cầu của ngân hàng là phù hợp với giao kết đã thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp tài sản nên được chấp nhận; trường hợp Bà Trần Bích L không thanh toán được khoản tiền nợ gốc 192.000.000 đồng và lãi theo nghĩa vụ được bảo đảm tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 0072/11/HĐBL ngày 05/10/2011 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Mai Thanh B thì ngân hàng được yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp của ông B để thu hồi nợ. Buộc bà Lâm Thị H có nghĩa vụ giao trả lại tài sản thế chấp khi Ngân hàng yêu cầu bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 0070/11/HĐBL ngày 05/10/2011 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Trần Đắc T và Bà Phan Thị Ng thì tại công văn số 1283 ngày 15/8/2019 của Phòng tài nguyên và Môi trường thành phố Bạc Liêu đại diện ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu xác định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ ông Trần Đắc T gồm có ông T và vợ là bà Phan Thị Ng, ông Trần Đắc T và

Bà Phan Thị Ng đã ký tên vào hợp đồng, hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng B(nay đổi tên Văn phòng công chứng C), tài sản thế chấp đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai nên về hình thức và nội dung của hợp đồng thế chấp là đúng quy định pháp luật. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện trên tài sản là quyền sử dụng đất thế chấp hiện có 01 căn nhà loại IV, tường sơn nước, mái lợp tôn lạnh, đòn tay gỗ, nền lót gạch, có trần, căn nhà của ông Trần Đắc T và Bà Phan Thị Ng xây dựng, hiện do chị Trịnh Hải Ngọc H và chị Trịnh Hải Gia H đang quản lý sử dụng. Quá trình tòa án thụ lý vụ án Tòa án đã nhiều lần triệu tập bà Trần Nguyệt A, chị Trịnh Hải Gia H, chị Trịnh Hải Ngọc H đến phiên tòa, phiên hòa giải để tham gia giải quyết vụ án nhưng bà Nguyệt Ánh, chị Ngọc H, Gia Hân vắng mặt và không có ý kiến về việc Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp. Tại phiên tòa bà Trần Nguyệt T, ông Trần Đắc A có ý kiến yêu cầu gia hạn thời gian thanh toán nợ để giải chấp tài sản và không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa đại diện ngân hàng xác định tài sản của ông Trần Đắc T và Bà Phan Thị Ng đảm bảo cho khoản nợ gốc lãi tính đến ngày 06/5/2021 là 296.718.640 đồng, trong đó nợ gốc là 118.000.000 đồng, lãi là 178.718.604 đồng và lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc tính kể từ ngày 07/5/2021 đến khi thi hành xong các khoản tiền. Xét yêu cầu của ngân hàng là phù hợp với giao kết tại hợp đồng thế chấp tài sản nên được chấp nhận; trường hợp Bà Trần Bích L không thanh toán được khoản tiền nợ gốc 118.000.000 đồng và lãi theo nghĩa vụ được bảo đảm tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 0070/11/HĐBL ngày 05/10/2011 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Trần Đắc T và Bà Phan Thị Ng thì ngân hàng được yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp của bà Nguyệt, ông T để thu hồi nợ. Buộc chị Trịnh Hải Ngọc H, chị Trịnh Hải Gia H có nghĩa vụ giao trả lại tài sản thế chấp trong trường Ngân hàng yêu cầu bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Như đã nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.919.000 đồng, Bà Trần Bích L chủ doanh nghiệp tư nhân V phải chịu toàn bộ, Ngân hàng N đã dự nộp số tiền 4.919.000 đồng, Bà Trần Bích L chủ doanh nghiệp tư nhân V Bạc Liêu phải hoàn lại cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam 4.919.000 đồng.

[4] Về án phí:

Bà Trần Bích L chủ doanh nghiệp tư nhân V Bạc Liêu có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N số tiền 2.789.900.371 đồng nên phải nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch là: 87.798.000 đồng.



Ngân hàng N yêu cầu khởi kiện được chấp nhận toàn bộ nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, Ngân hàng N đã nộp 60.326.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0001542 ngày 19/10/2015 nên Ngân hàng được hoàn lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Điều 91; Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N đối với Bà Trần Bích L chủ doanh nghiệp tư nhân V.

Buộc Bà Trần Bích L chủ doanh nghiệp tư nhân V có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 06/5/2021 là 2.789.900.371 đồng (*Hai tỷ bảy trăm tám mươi chín triệu chín trăm nghìn ba trăm bảy mươi mốt đồng*), trong đó nợ gốc 310.000.000 đồng, lãi là 2.479.900.371 đồng.

Kể từ ngày 07/5/2021, khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Trường hợp Bà Trần Bích L chủ doanh nghiệp tư nhân V không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng N được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất diện tích 200m<sup>2</sup> thuộc thửa 600, tờ bản đồ số 8 và căn nhà gắn liền với đất tọa lạc tại phường T, thành phố B đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 859935 ngày 22/12/2010 cho hộ ông Trần Đắc T, trên đất có 01 căn nhà loại IV, tường sơn nước, mái lợp tôn lạnh, đòn tay gỗ, nền lát gạch, có trần, căn nhà của ông Trần Đắc T và Bà Phan Thị Ng xây dựng, hiện nay do chị Trịnh Hải Ngọc H và chị Trịnh Hải Gia H đang quản lý sử dụng. Tài sản trên đảm bảo cho khoản nợ gốc lãi tính đến ngày 06/5/2021 là 296.718.640 đồng, trong đó nợ gốc là 118.000.000 đồng, lãi là 178.718.640 đồng và lãi phát sinh trên số

tiền nợ gốc tính kể từ ngày 07/5/2021 đến khi thi hành xong các khoản tiền.

Buộc chị Trịnh Hải Ngọc H, chị Trịnh Hải Gia H có nghĩa vụ giao trả lại tài sản thế chấp nói trên khi Ngân hàng yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

- Quyền sử dụng đất diện tích 222,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 108, tờ bản đồ số 10 đất tọa lạc tại phường 2, TP. Bạc Liêu đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 192672 ngày 22/3/2010 cho ông Mai Thanh B, trên đất có 01 căn nhà cấp IV, mặt trước, sau xây tường khoảng 03m, vách hai bên xây tường cao 01m, vách đóng thiếc, mặt trước cột bê tông cốt thép, phần còn lại cột gỗ, khung sườn gỗ địa phương mái lợp tô xi măng, không trần, nền lát gạch men, căn nhà trên của ông B do bà Lâm Thị H quản lý sử dụng. Tài sản trên đảm bảo cho khoản nợ gốc lãi tính đến ngày 06/5/2021 là 486.020.930 đồng, trong đó gốc là 192.000.000 đồng, lãi là 294.020.930 đồng và lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc tính kể từ ngày 07/5/2021 đến khi thi hành xong các khoản tiền.

Buộc bà Lâm Thị H có nghĩa vụ giao trả lại tài sản thế chấp khi Ngân hàng yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với số tiền nợ gốc 2.600.442.000 đồng (*Hai tỷ sáu trăm triệu bốn trăm bốn mươi hai nghìn đồng*)

4. Đình chỉ yêu cầu của ngân hàng đối với các tài sản thế chấp là:

01 chiếc xe ô tô 7 chỗ hiệu KIA màu đen, biển kiểm soát 94M-3054 đã được Công an tỉnh Bạc Liêu cấp giấy đăng ký xe ô tô số 000399 ngày 30/9/2009 cho Doanh nghiệp tư nhân V.

Quyền sử dụng diện tích 1.018,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 191, tờ bản đồ số 6 tại khóm T, phường 1, TP. Bạc Liêu đã được Ủy ban nhân dân thị xã Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 265564 cho hộ ông Trần Đắc D.

Quyền sử dụng diện tích 270m<sup>2</sup> thuộc thửa 203, tờ bản đồ số 59 tại phường E, thành phố C đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận QSDĐ số Y 852564 ngày 10/6/2004 cho hộ ông Lâm Cao P, bà Nguyễn Thị H.

Quyền sử dụng diện tích 648m<sup>2</sup> thuộc thửa 0736 tờ bản đồ số 4 đã được Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 746667 ngày 01/3/2001 cho ông Lâm Cao P, bà Nguyễn Thị H.

Quyền sử dụng diện tích 648m<sup>2</sup> thuộc thửa 0737 tờ bản đồ số 4 đã được Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số R 089575 ngày 06/12/2000 cho ông Lâm Cao P, bà Nguyễn Thị H.

Quyền sử dụng diện tích 183,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 369, tờ bản đồ số 08 đất tọa lạc tại khóm T, phường 1, TP. Bạc Liêu đã được Ủy ban nhân dân thị xã Bạc

Liều cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 148371 ngày 27/01/2006 cho hộ ông Trần Đắc A.

Quyền sử dụng diện tích 2.051,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 331, tờ bản đồ số 08 đất tọa lạc tại khóm T, phường T, thành phố B đã được Ủy ban nhân dân thị xã Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 265565 ngày 27/7/2005 cho hộ bà Nguyễn Thị L.

Quyền sử dụng diện tích đất 120m<sup>2</sup> thuộc thửa 0711 tờ bản đồ số 6 đất tọa lạc tại khóm M, phường E, thành phố C đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 440010 ngày 08/12/1999 cho hộ ông Lâm Cao P, bà Phạm Thị H.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc Bà Trần Bích L chủ doanh nghiệp tư nhân V hoàn lại cho Ngân hàng N 4.919.000 đồng (*Bốn triệu chín trăm mười chín nghìn đồng*).

5. Về án phí:

Buộc ông Bà Trần Bích L chủ doanh nghiệp tư nhân V phải nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch là 87.798.000 đồng (*Tám mươi bảy triệu bảy trăm chín tám nghìn đồng*).

Ngân hàng N không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch, Ngân hàng N đã nộp 60.326.000 đồng (*Sáu mươi triệu ba trăm hai mươi sáu nghìn đồng*) tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0001542 ngày 19/10/2015 nên Ngân hàng được hoàn lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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 Điều 9 của Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

**Nơi nhận:**

-TAND tỉnh Bạc Liêu;  
-VKSNĐ thành Tp. Bạc Liêu;  
-CCTHADS Tp. Bạc Liêu;  
-Đương sự;  
-Lưu HS.

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

(đã ký)

**Lâm Thị Tuyết Anh**