

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH LỢI
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 15/2024/DS-ST

Ngày: 03- 4- 2024

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH LỢI, TỈNH BẠC LIÊU

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đào Văn Vĩnh

2. Ông Trần Văn Nay

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Nhiều, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Châu Ngọc Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 233/2023/TLST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2023 về “tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2024/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Quỹ tín dụng nhân dân V

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Trung K, sinh năm 1975

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Thái Quang H, sinh năm 1990 (có mặt)

Chức vụ: Cán bộ tín dụng

Địa chỉ liên hệ: Số C ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

- *Đồng bị đơn:* Bà Lê Thị B, sinh năm 1960 (có mặt)

Ông Lê Văn C, sinh năm 1959 (vắng mặt)

Bà Lê Thị N, sinh năm 1986 (vắng mặt)

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

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

Bà Lê Thị Cẩm T, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Anh Lê Văn L, sinh năm 1989 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 26 tháng 6 năm 2023 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Quỹ tín dụng nhân dân V, do người đại diện hợp pháp theo ủy quyền ông Thái Quang H trình bày:

Ngày 10/6/2022, bà B, ông C và Quỹ tín dụng có ký kết hợp đồng tín dụng số 1152T4/22/HĐTD ngày 10/6/2022, vay số tiền 163.000.000 đồng, mục đích vay trồng lúa, nuôi heo, hạn trả 12 tháng, lãi suất thỏa thuận 11,558%/năm, lãi quá hạn 17,337%/năm.

Cùng ngày bà B và bà N có ký kết hợp đồng tín dụng số 1151T4/22/HĐTD ngày 10/6/2022 với Quỹ tín dụng nhân dân V1 vay số tiền 33.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 15,208%/năm; lãi quá hạn 22,812%/năm, mục đích vay trồng lúa, nuôi heo, hạn trả 12 tháng.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Đối với khoản mà bà B, ông C ký kết với Quỹ tín dụng nhân dân V thì ông C, bà B đã thanh toán được số tiền gốc 3.000.000 đồng, tiền lãi là 3.245.400 đồng. Đối với khoản vay mà bà B với bà N ký kết, bà B thanh toán được số tiền lãi 41.200 đồng, tiền gốc là 5.427.000 đồng.

Hạn thanh toán hợp đồng là ngày 10/6/2023, nhưng ông C, bà B và bà N không thanh toán nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân V, do đó, vào ngày 11/6/2023, Quỹ tín dụng nhân dân V đã chuyển toàn bộ số nợ mà ông C, bà B và bà N sang nợ quá hạn.

Để đảm bảo cho các khoản vay nêu trên, bà B, ông C, bà N có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 254/20 ngày 05/02/2020 đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã V vào ngày 05/02/2020. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng tại các thửa số 557-1; 557-2, 558, 559, 593, tờ bản đồ số 04, diện tích 4.150 m² (trong đó 300m² đất ở, 2.261m² đất vườn tạp; 1.589m² đất trồng lúa), tọa lạc ấp T, xã V, V, Bạc Liêu, do Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn C ngày 20 tháng 10 năm 2003; thửa đất 561, tờ bản đồ số 04, diện tích 4.500m², tọa lạc ấp T, xã V, V, Bạc Liêu, do Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn C ngày 10 tháng 6 năm 2013. Toàn bộ tài sản thế chấp nêu trên hiện do bà B sử dụng, bà N chỉ sử dụng một phần đất cát nhà để ở.

Nay Quỹ tín dụng nhân dân V yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Văn C, bà Lê Thị B thanh toán số tiền tính đến ngày 03/4/2024 là 197.897.500 đồng, trong đó số tiền gốc là 160.000.000 đồng, tiền lãi 37.897.500 đồng; buộc bà B và bà N thanh toán số tiền tính đến ngày 03/4/2024 là 36.867.200 đồng, trong đó số tiền gốc là 27.573.000 đồng, tiền lãi 9.294.200 đồng. Đồng thời phải chịu lãi suất theo hợp đồng từ ngày 04/4/2024 đến khi thanh toán hết nợ.

Trường hợp ông C, bà B, bà N không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Quỹ tín dụng nhân dân V yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Bị đơn bà Lê Thị B trình bày tại biên bản lấy lời khai 13/11/2023 và các lời khai tiếp theo tại Tòa án: Bà có biết Quỹ tín dụng nhân dân V kiện vợ chồng bà B, ông C và bà N về việc vay tiền của Quỹ tín dụng nhân dân V. Bà B thừa nhận bà và ông C có ký tên vào hợp đồng tín dụng số 1152T4/2/HĐTD ngày 10/6/2022 vay số tiền

163.000.000 đồng; bà B và bà N có ký tên vào hợp đồng tín dụng số 1151T4/2/HĐTD ngày 10/6/2022 vay số tiền 33.000.000 đồng. Tuy nhiên, đối với hợp đồng tín dụng số 1152T4/2/HĐTD ngày 10/6/2022 mà bà và ông C ký, vợ chồng bà chỉ vay số tiền 120.000.000 đồng. Đến hạn hợp đồng, vợ chồng bà không có khả năng trả nợ nên Quỹ tín dụng và vợ chồng bà ký lại hợp đồng mới vay số tiền 163.000.000 đồng để tất toán hợp đồng cũ, tức là trong số tiền 163.000.000 đồng mà vợ chồng bà vay tại Quỹ tín dụng nhân dân V vào ngày 10/6/2022 có bao gồm tiền gốc, tiền lãi. Riêng hợp đồng tín dụng 1151T4/2/HĐTD ngày 10/6/2022 mà bà với bà N ký kết tại Quỹ tín dụng là bà vay tiền cho bà N buôn bán tạp hóa, bà B không sử dụng số tiền này.

Để đảm bảo cho các khoản vay nêu trên, bà B, ông C, bà N và các thành viên gia đình có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 254/20 ngày 05/02/2020 đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã V vào ngày 05/02/2020. Tài sản thế chấp quyền sử dụng tại các thửa số 557-1; 557-2, 558, 559, 593, tờ bản đồ số 04, diện tích 4.150 m² (trong đó 300m² đất ở, 2.261m² đất vườn tạp; 1.589m² đất trồng lúa), tọa lạc ấp T, xã V, V, Bạc Liêu, do Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn C ngày 20 tháng 10 năm 2003; thửa đất 561, tờ bản đồ số 04 diện tích 4.500m² do Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn C ngày 10 tháng 6 năm 2013. Toàn bộ tài sản thế chấp nêu trên hiện do bà B sử dụng, bà N chỉ sử dụng một phần đất cất nhà để ở. Ngoài ra, phần đất lúa bà B có cầm cố cho người bà Lê Thị Cẩm T (T là con bà B, ông C) số tiền 60.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà T thấy vợ chồng bà khó khăn nên vẫn để đất cho vợ chồng bà canh tác. Bà B không rõ thời gian cầm cố đất, hạn cầm cố, vì là mẹ con nên không làm giấy tờ. Nay Quỹ tín dụng nhân dân V yêu cầu bà B, bà N, ông C trả nợ, bà B đồng ý. Tuy nhiên, bà B xin trả dần, vì hiện tại bà rất khó khăn.

Đồng bị đơn ông Lê Văn C, bà Lê Thị N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L, bà Lê Thị Cẩm T không có lời khai, lý do mời đến Tòa không đến, đến nhà lấy lời khai không có nhà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu trình bày việc tuân theo pháp luật của Tòa án:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý cho đến phiên tòa xét xử sơ thẩm, Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng được quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự; đồng bị đơn bà Lê Thị B đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng được quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự; riêng đồng bị đơn ông Lê Văn C, bà Lê Thị N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Cẩm T, anh Lê Văn L chưa thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng được quy định tại các Điều 70, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân V; buộc ông C, bà B, bà N có trách nhiệm thanh toán nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân V, cụ thể:

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số 1152T4/22/HĐTD ngày 10/6/2022 bà B, ông C có nghĩa vụ thanh toán cho Q tín dụng tiền gốc và lãi tính đến ngày 03/4/2024 là

197.897.500 đồng, trong đó số tiền gốc là 160.000.000 đồng, tiền lãi 37.897.500 đồng; Đồng thời phải chịu lãi suất theo hợp đồng từ ngày 04/4/2024 đến khi thanh toán hết nợ.

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số 1151T4/22/HĐTD ngày 10/6/2022 bà B, bà N có nghĩa vụ thanh toán cho Q tín dụng tiền gốc và lãi tính đến ngày 03/4/2024 là 36.867.200 đồng, trong đó số tiền gốc là 27.573.000 đồng, tiền lãi 9.294.200 đồng. Đồng thời phải chịu lãi suất theo hợp đồng từ ngày 04/4/2024 đến khi thanh toán hết nợ.

Trường hợp bà Lê Thị B, ông Lê Văn C, bà Lê Thị N không trả hoặc trả không đủ nợ, Quỹ tín dụng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp trên để thu hồi nợ.

Về án phí và chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thẩm quyền: Ngày 28 tháng 6 năm 2023 Quỹ tín dụng nhân dân V nộp đơn khởi kiện đến Tòa án yêu cầu ông C, bà B, bà N thanh toán tiền vay cho Q tín dụng nhân dân V là tranh chấp về hợp đồng theo quy định khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Khi khởi kiện, ông C, bà B, bà N có nơi cư trú ấp T, xã V huyện V, tỉnh Bạc Liêu nên Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Đồng bị đơn ông C, bà N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T, anh L đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan; nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đồng bị đơn ông C, bà N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T, anh L theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Căn cứ hợp đồng tín dụng số H1151T4/22/HĐTD ngày 10/6/2022 được ký kết giữa Quỹ tín dụng nhân dân V với bà B, bà N có vay số tiền 33.000.000 đồng và hợp đồng tín dụng số H1152T4/22/HĐTD ngày 10/6/2022 được ký kết giữa Quỹ tín dụng nhân dân V với bà B, ông C có vay số tiền 163.000.000 đồng; mục đích vay trồng trọt, chăn nuôi, thời hạn 12 tháng. Quá trình làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa hôm nay, bà B thừa nhận vợ chồng bà B, ông C và bà N có ký kết hợp đồng tín dụng như Quỹ tín dụng nhân dân V khởi kiện. Điều này cho thấy, giữa Quỹ tín dụng nhân dân V với ông C, bà B và bà N có xảy ra giao dịch tín dụng trên thực tế. Do ông C, bà B, bà N vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ cho Quỹ tín dụng nên vào ngày 11/6/2023, toàn bộ số nợ mà Quỹ tín dụng nhân dân V đã ký kết với bà B, ông C và bà N đã chuyển sang nợ quá hạn. Từ đó, Quỹ tín dụng nhân dân V yêu cầu ông C, bà B và bà N thanh toán nợ theo hợp đồng đã ký kết.

[3.1] Quá trình làm việc tại Tòa án, bà B xác định đối với hợp đồng tín dụng số H1152T4/22/HĐTD ngày 10/6/2022 được ký kết giữa Quỹ tín dụng nhân dân V với bà B, ông C về việc vay số tiền 163.000.000 đồng là không đúng. Vì trước đó (không

rõ thời gian), vợ chồng bà có vay tiền tại Quỹ tín dụng nhân dân V, đến hạn trả nhưng vợ chồng bà gặp khó khăn nên chưa trả nợ; từ đó, Quỹ tín dụng nhân dân V đã yêu cầu vợ chồng bà ký lại hợp đồng tín dụng ngày 10/6/2022 để vay số tiền 163.000.000 đồng, trong số tiền này có bao gồm tiền gốc, tiền lãi. Hội đồng xét xử xét thấy lời trình bày của bà B là không có cơ sở. Bởi phía Quỹ tín dụng nhân dân V không thừa nhận lời trình bày của bà B; bà B lại không đưa ra được bất kỳ chứng cứ gì chứng minh trong số tiền vay 163.000.000 đồng có bao gồm tiền gốc, tiền lãi và cũng không xác định được bao nhiêu tiền gốc, bao nhiêu tiền lãi. Mặc dù bà B đưa ra lý lẽ nêu trên nhưng theo biên bản lấy lời khai ngày 03/4/2024 và tại phiên tòa, bà B đồng ý trả nợ theo yêu cầu của Quỹ tín dụng nhân dân V và xin trả dân, vì hoàn cảnh kinh tế khó khăn.

[3.2]. Hội đồng xét xử xét thấy, giữa Quỹ tín dụng nhân dân V và bà Lê Thị B, ông Lê Văn C, bà Lê Thị N đã ký kết 02 Hợp đồng tín dụng trên tinh thần tự nguyện, không bị lừa dối, các chủ thể ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái pháp luật. Do đó, hợp đồng tín dụng các bên ký kết phù hợp pháp luật, từ đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Quỹ tín dụng nhân dân V về việc yêu cầu ông C, bà B, bà N trả nợ. Cụ thể:

Đối với Hợp đồng tín dụng số 1152T4/22/HĐTD ngày 10/6/2022, buộc bà B, ông C có nghĩa vụ thanh toán cho Q tín dụng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 03/4/2024 là 197.897.500 đồng, trong đó số tiền gốc là 160.000.000 đồng, tiền lãi 37.897.500 đồng. Đồng thời phải chịu lãi suất theo hợp đồng từ ngày 04/4/2024 đến khi thanh toán hết nợ.

Đối với Hợp đồng tín dụng số 1151T4/22/HĐTD ngày 10/6/2022 được ký kết giữa Quỹ tín dụng với bà B và bà N. Tính đến ngày 03/4/2024, bà B, bà N còn nợ Quỹ tín dụng số tiền 36.867.200 đồng, trong đó số tiền gốc là 27.573.000 đồng, tiền lãi 9.294.200 đồng. Do bà N đã có gia đình riêng nên cần buộc trách nhiệm thanh toán nợ từng phần đối với bà B và bà N. Từ đó, buộc bà B có nghĩa vụ thanh toán cho Quỹ tín dụng nhân dân V số tiền gốc và lãi tính đến ngày 03/4/2024 là 18.433.600 đồng, trong đó số tiền gốc là 13.786.000 đồng, tiền lãi 4.647.100 đồng. Đồng thời bà B phải chịu lãi suất theo hợp đồng từ ngày 04/4/2024 đến khi thanh toán hết nợ. Buộc bà N có nghĩa vụ thanh toán cho Quỹ tín dụng nhân dân V số tiền gốc và lãi tính đến ngày 03/4/2024 là 18.433.600 đồng, trong đó số tiền gốc là 13.786.000 đồng, tiền lãi 4.647.100 đồng. Đồng thời bà B, bà N phải chịu lãi suất theo hợp đồng từ ngày 04/4/2024 đến khi thanh toán hết nợ.

Quá trình làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn Quỹ tín dụng nhân dân V không yêu cầu chồng bà N cùng có trách nhiệm trả nợ liên quan khoản vay bà N. Phía bà N không có lời khai, do Tòa án triệu tập đến Tòa án nhưng không đến, Tòa án đến nhà lấy lời khai nhưng bà N không có nhà, xem như bà N từ bỏ quyền của mình. Từ đó, Hội đồng xét xử chỉ buộc bà N và bà B có trách nhiệm trả nợ theo yêu cầu của Quỹ tín dụng.

[4]. Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 254/20 ngày 05/02/2020, ông C, bà B và các thành viên hộ gia đình gồm anh L, bà N, bà T đã ký thế chấp tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 242434, thửa đất số 557, 558, 559, 593 tờ

bản đồ số 4, diện tích 4.150 m² (trong đó 300m² đất ở, 2.261m² đất vườn tạp; 1.589m² đất trồng lúa), tọa lạc ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, do Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/10/2003; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 534034, thửa đất số 561, tờ bản đồ số 4, diện tích 4.500 m² tọa lạc ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, do Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn C ngày 10/6/2013;

[4.1]. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/12/2023 các phần đất thế chấp có vị trí, diện tích như sau:

- Phần đất thế chấp tại thửa 561, tờ bản đồ số 07, diện tích theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 4.500m², loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, do Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn C ngày 10/6/2013, có vị trí như sau:

Hướng Đông giáp thửa 557, 558 do ông C, bà B sử dụng;

Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn N1 đang sử dụng;

Hướng Nam giáp kênh H;

Hướng bắc giáp đất ông Nguyễn Văn N1 đang sử dụng;

Hiện phần đất do bà B đang canh tác lúa.

- Phần đất thế chấp tại thửa 559, tờ bản đồ số 4, diện tích theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 1.151m², loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, do Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn C ngày 20/10/2003, có vị trí như sau:

Hướng Đông giáp đất nhà ở, đất vườn thửa 558 do bà B, ông C đang sử dụng;

Hướng Tây giáp thửa 561 do bà B, ông C đang sử dụng;

Hướng Nam giáp kênh H;

Hướng Bắc giáp thửa 561 do ông C, bà B đang sử dụng.

Hiện phần đất do bà B đang canh tác lúa.

- Phần đất thế chấp tại thửa 557, tờ bản đồ số, diện tích theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 1.406m², loại đất ở và vườn tạp, tọa lạc ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, do Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn C ngày 20/10/2003, có vị trí như sau:

Hướng Đông giáp đường bê tông;

Hướng Tây giáp thửa 561 do bà B, ông C đang sử dụng;

Hướng Nam giáp thửa 558;

Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn N1 đang sử dụng.

Hiện phần đất do bà B đang canh tác lúa.

- Phần đất thế chấp tại thửa 558, tờ bản đồ số 4, diện tích theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 1.155m², loại đất vườn tạp, tọa lạc ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, do Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn C ngày 20/10/2003, có vị trí như sau:

Hướng Đông giáp đường bê tông;

Hướng Tây giáp một phần thửa 559, một phần thửa 561 của ông C, bà B;

H1 Nam giáp kênh;

Hướng Bắc giáp thửa 557 của ông C

Hiện trạng trên đất có 01 căn nhà ông C, ba Bấy; 01 căn nhà của bà N và các cây trồng do bà B, ông C trồng.

[4.2]. Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng thế chấp số 254/20 ngày 05/02/2020 được ký kết giữa Quỹ tín dụng nhân dân V với ông C, bà B và các thành viên hộ gia đình gồm anh L, bà N, bà T, được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã V và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/02/2020 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Mặc dù hợp đồng thế chấp trước ngày ký hợp đồng tín dụng do việc vay nợ nhiều lần nhưng căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 6 Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 quy định “Thời hạn có hiệu lực của đăng ký được tính từ thời điểm có hiệu lực của đăng ký đến thời điểm xoá đăng ký”. Đồng thời, hai hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Quỹ tín dụng nhân dân V với ông C, bà B và bà N cùng lập ngày 10/6/2022 đều xác định hai hợp đồng tín dụng này được bảo đảm bởi hợp đồng thế chấp số 254/20 ngày 05/02/2020. Do đó, việc thế chấp vẫn còn hiệu lực. Vì vậy, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn trong trường hợp các đồng bị đơn không trả nợ là phù hợp, được chấp nhận.

[4.3]. Theo bà Lê Thị B khai: Trong số các phần đất mà ông C, bà B, bà N, bà T và anh L thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân V thì phần đất trồng lúa vợ chồng bà có cầm cố cho con của bà B là bà Lê Thị Cẩm T số tiền 60.000.000 đồng, không nhớ rõ thời gian cầm cố, không thỏa thuận thời hạn chuộc đất và khi cầm cố không làm giấy tờ. Do bà T thấy hoàn cảnh của bà khó khăn nên bà T cho vợ chồng bà canh tác phần đất lúa này (không trả tiền thuê) nên hiện nay phần đất trồng lúa do bà B canh tác.

Vào ngày 22 tháng 12 năm 2023, Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi ban hành Thông báo số 598/2023/TB-TA và tổng đạt trực tiếp cho bà Lê Thị Cẩm T yêu cầu bà T có văn bản nêu ý kiến hoặc có đơn yêu cầu liên quan đến giao dịch cầm cố giữa bà T với ông C, bà B. Tuy nhiên, bà T không đến Tòa án cũng như không có bất kỳ văn bản nào nêu ý kiến của bà T theo nội dung mà Tòa án đã thông báo. Quá trình làm việc tại Tòa án, ông C, bà B cũng không có yêu cầu liên quan đến giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà B, ông C với bà T. Do đó, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Bà T được quyền khởi kiện ở vụ án khác khi có phát sinh tranh chấp.

[4.4]. Trong phần đất thửa 558, tờ bản đồ số 04 mà ông C, bà B, anh L, bà N, bà T ký thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân V có một phần bà B, ông C cho bà N mượn cất nhà ở có diện tích $7,8m \times 9m = 70,2m^2$ có kết cấu cột bê tông, cây gỗ địa phương, vách thiếc, tường xây, mái tol xi măng, nền gạch men. Bà B xác định, bà không nhớ thời gian nào, sau khi bà N ly hôn với chồng (bà N là con của vợ chồng bà B, ông C), thấy hoàn cảnh bà N khó khăn nên bà B cho N mượn phần đất có diện tích $70,2 m^2$ để cất nhà ở. Quá trình thụ lý, bà N không đến Tòa án làm việc, đến nhà lấy lời khai thì

bà N không có nhà nên không ghi nhận được ý kiến bà N. Hội đồng xét xử xét thấy phần đất có diện tích 70,2 m² bà N đang sử dụng tạm, hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn do ông C đứng tên. Do đó, cần buộc bà N trả cho ông C, bà B phần đất có diện tích 70,2 m² để Quỹ tín dụng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bà N, ông C, bà B không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Quỹ tín dụng nhân dân V. Bà N được quyền ưu tiên mua phần đất trên theo án lệ số 11/2017/AL của Tòa án nhân dân Tối cao.

[5]. Về án phí sơ thẩm dân sự sơ thẩm có giá ngạch và chi phí tố tụng:

Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông C, bà B, bà N phải chịu án phí đối với số tiền mà ông C, bà B, bà N có trách nhiệm trả nợ cho Quỹ tín dụng. Cụ thể, bà B phải chịu số tiền án phí là 9.659.714 đồng = (117.382.350 đồng x 5%). Tuy nhiên, bà B có đơn xin miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, miễn án phí cho bà B.

Mặc dù ông C thuộc trường hợp người cao tuổi, nhưng ông C không có đơn xin miễn, do đó ông C vẫn phải chịu số tiền án phí theo quy định. Ông C phải chịu số tiền án phí là 4.947.438 đồng = (98.948.750 đồng x 5%).

Bà N phải chịu số tiền án phí 921.680 đồng = (18.433.600 đồng x 5%). Ông C, bà N nộp án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi.

Quỹ tín dụng nhân dân V1 không phải chịu án phí; Quỹ tín dụng nhân dân V đã nộp tạm ứng án phí số tiền 5.215.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003724 ngày 26/10/2023 được hoàn lại tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi.

- Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân V được chấp nhận nên Quỹ tín dụng nhân dân V không phải chịu chi phí tố tụng (chi phí xem xét thẩm định). Tổng số tiền chi phí xem xét thẩm định 1.150.000 đồng, Quỹ tín dụng nhân dân V đã nộp đủ và chi phí hết. Ông C, bà B và bà N phải chịu chi phí thẩm định tương ứng với nghĩa vụ thanh toán nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân V. Ông C, bà B là vợ chồng, hiện vẫn còn sống chung nên chi phí thẩm định phải chịu chung. Cụ thể: Ông C phải chịu chi phí xem xét thẩm định 42%, bà B phải chịu chi phí xem xét thẩm định 50%; bà N phải chịu chi phí xem xét thẩm định 8% trên tổng số tiền chi phí thẩm định 1.150.000 đồng. Ông C, bà B là vợ chồng, hiện vẫn còn sống chung nên chi phí thẩm định phải chịu chung. Như vậy, số tiền chi phí xem xét thẩm định ông C và bà B phải chịu là 1.058.000 đồng, bà N phải chịu chi phí xem xét thẩm định là 92.000 đồng. Do đó, ông C, bà B có trách nhiệm thanh toán lại cho Quỹ tín dụng nhân dân V số tiền chi phí xem xét thẩm định là 1.058.000 đồng, bà N có trách nhiệm thanh toán lại cho Quỹ tín dụng nhân dân V số tiền chi phí xem xét thẩm định là 92.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 299, Điều 317, khoản 6 Điều 320, khoản 5, khoản 7 Điều 323, Điều của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91, khoản 1 Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng; điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng nhân dân V với ông Lê Văn C, bà Lê Thị B và bà Lê Thị N về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số 1152T4/22/HĐTD ngày 10/6/2022: Buộc bà Lê Thị B và ông Lê Văn C có nghĩa vụ thanh toán cho Quỹ tín dụng nhân dân V số tiền gốc và lãi tính đến ngày 03/4/2024 là 197.897.500 đồng, trong đó số tiền gốc là 160.000.000 đồng, tiền lãi 37.897.500 đồng;

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số 1151T4/22/HĐTD ngày 10/6/2022: Buộc bà Lê Thị B có nghĩa vụ thanh toán cho Quỹ tín dụng nhân dân V số tiền gốc và lãi tính đến ngày 03/4/2024 là 18.433.600 đồng, trong đó số tiền gốc là 13.786.000 đồng, tiền lãi 4.647.100 đồng. Buộc bà Lê Thị N có nghĩa vụ thanh toán cho Quỹ tín dụng nhân dân V số tiền gốc và lãi tính đến ngày 03/4/2024 là 18.433.600 đồng, trong đó số tiền gốc là 13.786.000 đồng, tiền lãi 4.647.100 đồng.

2. Kể từ ngày 04 tháng 4 năm 2024 ông C, bà B, bà N còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi quá hạn đối với số tiền dư nợ gốc chưa thanh toán cho Quỹ tín dụng nhân dân V theo mức lãi suất thỏa thuận của hợp đồng đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Quỹ tín dụng nhân dân V thì lãi suất mà ông C, bà B, bà N phải tiếp tục thanh toán cho Quỹ tín dụng nhân dân V theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Quỹ tín dụng nhân dân V.

3. Trường hợp ông Lê Văn C, bà Lê Thị B và bà Lê Thị N không thanh toán nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân V thì Quỹ tín dụng nhân dân V có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn C, đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu có vị trí như sau:

3.1. Phần đất thế chấp tại thửa 561, tờ bản đồ số 07, diện tích theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 4.500m², loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, do Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn C ngày 10/6/2013, có vị trí như sau:

Hướng Đông giáp thửa 557, 558 do ông C, bà B sử dụng;

Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn N1 đang sử dụng;

Hướng Nam giáp kênh H;

Hướng bắc giáp đất ông Nguyễn Văn N1 đang sử dụng;

Hiện phần đất do bà B đang canh tác lúa.

3.2. Phần đất thế chấp tại thửa 559, tờ bản đồ số 4, diện tích theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 1.151m², loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, do Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn C ngày 20/10/2003, có vị trí như sau:

Hướng Đông giáp đất nhà ở, đất vườn thửa 558 do bà B, ông C đang sử dụng;

Hướng Tây giáp thửa 561 do bà B, ông C đang sử dụng;

Hướng Nam giáp kênh H;

Hướng Bắc giáp thửa 561 do ông C, bà B đang sử dụng.

Hiện phần đất do bà B đang canh tác lúa.

3.3. Phần đất thế chấp tại thửa 557, tờ bản đồ số, diện tích theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 1.406m², loại đất ở và vườn tạp, tọa lạc ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, do Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn C ngày 20/10/2003, có vị trí như sau:

Hướng Đông giáp đường bê tông;

Hướng Tây giáp thửa 561 do bà B, ông C đang sử dụng;

Hướng Nam giáp thửa 558;

Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn N1 đang sử dụng.

Hiện phần đất do bà B đang canh tác lúa.

3.4. Phần đất thế chấp tại thửa 558, tờ bản đồ số 4, diện tích theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 1.155m², loại đất vườn tạp, tọa lạc ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, do Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn C ngày 20/10/2003, có vị trí như sau:

Hướng Đông giáp đường bê tông;

Hướng Tây giáp một phần thửa 559, một phần thửa 561 của ông C, bà B;

H1 Nam giáp kênh;

Hướng Bắc giáp thửa 557 của ông C

Tài sản trên đất: Một căn nhà của bà B, ông C có kết cấu cột cây gỗ địa phương, nền gạch men, vách thiếc + ván gỗ, mái tol xi măng + mái lá, nền gạch men. Một căn nhà của bà N có diện tích 7,8m x 9m = 70,2m², có kết cấu cột bê tông + cây gỗ địa phương, vách thiếc + tường xây, mái tol xi măng, nền gạch men.

Cây trồng: 15 cây dừa nhỏ, 02 cây mận cho trái, 03 cây vu sữa cho trái, 15 cây mai vàng trồng xuống đất; 03 cây mít, 03 cây cóc, 01 cây sứ, 01 cây me cho trái, 20 cây xoài (trong đó có 05 cây cho trái), 03 cây trà bông vàng, 03 cây chanh, 02 cây trắng.

4. Buộc bà Lê Thị N có trách nhiệm di dời tài sản để trả cho ông Lê Văn C, bà Lê Thị B phần đất có diện tích diện tích 7,8m x 9m = 70,2m² thuộc một phần thửa 558, tờ bản đồ số 04, loại đất vườn tạp, tọa lạc ấp T, xã V, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, do Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn C

ngày 20/10/2003 để cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản theo quy định pháp luật như đã tuyên ở mục 3 phần Quyết định của Bản án này.

Dành cho bà Lê Thị N được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu có nhu cầu nhận chuyển nhượng đối với phần đất này theo án lệ số 11/2017/AL của Tòa án nhân dân Tối cao.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Miễn toàn bộ án phí cho bà Lê Thị B. Buộc ông Lê Văn C phải chịu số tiền án phí là 4.947.438 đồng. Buộc bà Lê Thị N phải chịu số tiền án phí 921.680 đồng. Ông C, bà N nộp án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi.

Quỹ tín dụng nhân dân V được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí là 5.215.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003724 ngày 26/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi.

- Về chi phí tố tụng: Ông Lê Văn C, bà Lê Thị B có trách nhiệm thanh toán cho Quỹ tín dụng nhân dân V số tiền chi phí xem xét thẩm định là 1.058.000 đồng; bà Lê Thị N có trách nhiệm thanh toán cho Quỹ tín dụng nhân dân V số tiền chi phí xem xét thẩm định là 92.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7,7a, 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.

7. Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu;
- CCTHADS huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Thụy Lan Chi