

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ NGÃ NĂM
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 07/2020/KDTM-ST

Ngày: 26-10-2020

“V/v tranh chấp hợp đồng tín
dụng, hợp đồng chuyển đổi,
chuyển nhượng, cầm cố quyền sử
dụng đất”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ NGÃ NĂM – TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Mỹ Hạnh.

Các Hội thẩm nhân dân

1/ Bà Trần Thị Lệ.

2/ Bà Đàm Thị Thanh Loan.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tân, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Trương Minh Diên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 và 26 tháng 10 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2020/TLST-KDTM ngày 20 tháng 01 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2020/QĐXXST-KDTM ngày 14/5/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 45/2020/QĐST-KDTM ngày 05/6/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L.

Địa chỉ trụ sở chính: số A, đường Phạm Hồng T, phường Vĩnh T Vân, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện theo pháp luật: Bà **Trần Tuấn A** chức vụ: Quyền tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:

1. Ông **Đoàn Văn H**, chức vụ: giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L, chi nhánh huyện Thạnh Trị.

Địa chỉ: số B, quốc lộ A, ấp A, thị trấn Phú L, huyện Thanh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

2. Ông **Lê Hồng Q**, Phòng pháp chế và xử lý nợ.

Địa chỉ: A Đại lộ Hòa B, phường An C, Q. Ninh Kiều, Tp. Cần Thơ. Theo văn bản ủy quyền ngày 09/3/2020

3. Ông **Đào Trung G**, Trưởng bộ phận xử lý nợ.

Địa chỉ: A Phạm Hồng T, P. Vĩnh Thanh V, Tp. Rạch Giá, Kiên Giang. Theo văn bản ủy quyền ngày 23/9/2020

(Ông H, Q, G có mặt tại tòa)

- *Bị đơn:*

1. Bà **Võ Thị P** (có mặt).

2. Ông **Dương Trung T** (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số 167, ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

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

1. Anh **Dương Hoài B** (vắng mặt)

2. Chị **Dương Ngọc D** (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số 167, ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

3. Ông **Diệp Hùng X** (có mặt)

4. Bà **Lê Thị M** (có mặt)

Cùng địa chỉ: số 166, ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

5. Ông **Võ Minh T** (có mặt)

6. Bà **Lâm Thị L** (có mặt)

Cùng địa chỉ: số 165, ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

7. Bà **Nguyễn Thị T** (có mặt)

8. Bà **Phạm Thị Đ** (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ: Chị **Phạm Thị Diễm Phúc** theo văn bản ủy quyền ngày 01/8/2018 (có mặt)

9. Anh **Lương Vĩnh K** (vắng mặt)

10. Chị **Lê Thị Kiều O** (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của anh K, chị O: Bà **Đinh Thị T** theo văn bản ủy quyền ngày 01/8/2018 (có mặt)

11. Bà **Nguyễn Ngọc T** (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

12. Ông **Nguyễn Vũ T** (có mặt)

13. Bà **Võ Thị M** (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 20/3/2018 của Ngân hàng TMCP Kiên L đại diện theo pháp luật của Ngân hàng trình bày: Nguyên bà Võ Thị P, ông Dương Trung T có vay vốn tại Ngân hàng TMCP Kiên L theo hợp đồng tín dụng hạn mức cấp tín dụng số 041/16/HĐHM/2102-5960 ngày 14/11/2016 và hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 041/16/HĐTD/2102-5960 ngày 16/11/2016 với nội dung cụ thể như sau:

- Số tiền vay: 1.200.000.000 đồng.
- Mục đích vay: Chăn nuôi.
- Thời hạn vay: 12 tháng, kể từ ngày ký nhận nợ lần đầu.
- Lãi suất: 8,40%/năm và cố định trong 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, tính trên dư nợ thực tế và thời gian vay vốn thực tế, áp dụng số tiền giải ngân trước ngày 30/11/2016. Kể từ tháng thứ 7, lãi suất được thay đổi theo quy định. Lãi suất được điều chỉnh trong các trường hợp sau:
 - + Sau 03 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
 - + Khi ngân hàng nhà nước Việt Nam tăng lãi suất cơ bản của loại tiền đang vay.
 - + Khi có thay đổi các quy định của pháp luật Việt Nam có liên quan đến lãi suất, mà các thay đổi đó làm cho LSV tăng lên.
 - + Trong trường hợp thay đổi LSV thì LSV mới được tính như sau: LSV bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP Kiên L, tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng biên độ 3,69%/năm. Lãi suất ngay sau khi được điều chỉnh không được thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu hiện hành tại đơn vị.
- Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm phát sinh nợ quá hạn.
- Phạt chậm nộp lãi trong hạn: 0,05%/ngày.

Hợp đồng tín dụng nêu trên được bảo đảm bằng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 041/16/HĐTC-BDS/2102-5960 ngày 14/11/2016 được ký kết giữa bên nhận thế chấp với bên thế chấp đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn N, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng ngày 15/11/2016 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Ngã Năm theo đúng quy định của pháp luật ngày 15/11/2016. Tài sản thế chấp bao gồm:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 525556 do UBND huyện Ngã Năm (nay là thị xã Ngã Năm) cấp ngày 24/5/2011, DT 2.254 m²; thửa 833, TĐĐ số 05, mục đích sử dụng đất: đất ở, đất trồng cây lâu năm; tọa lạc tại ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 080843 UBND huyện Ngã Năm (nay là thị xã Ngã Năm) cấp ngày 24/5/2011, DT 10.341 m²; thửa 827, TBĐ số 05, mục đích sử dụng đất: đất trồng lúa; tọa lạc tại ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Quyền sử dụng đất số D 0415580 UBND huyện Thạnh Trị cấp ngày 10/02/1995, DT 16.200 m²; thửa 532, 254, TBĐ số 05, mục đích sử dụng đất: đất trồng lúa; tọa lạc tại ấp Mỹ P, xã Mỹ Quới, huyện Thạnh Trị, (nay là ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm), tỉnh Sóc Trăng.

- Quyền sử dụng đất số AG 211229 UBND huyện Ngã Năm (nay là thị xã Ngã Năm) cấp ngày 03/01/2007, DT 4.537 m²; thửa 815, TBĐ số 04, mục đích sử dụng đất: đất trồng lúa; tọa lạc tại ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Quyền sử dụng đất số AG 211230 UBND huyện Ngã Năm (nay là thị xã Ngã Năm) cấp ngày 03/01/2007, DT 4.189 m²; thửa 816, TBĐ số 04, mục đích sử dụng đất: đất trồng lúa; tọa lạc tại ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Quyền sử dụng đất số AK 862774 UBND huyện Ngã Năm (nay là thị xã Ngã Năm) cấp ngày 23/4/2008, DT 4.000 m²; thửa 806, TBĐ số 04, mục đích sử dụng đất: đất trồng lúa; tọa lạc tại ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

Trong quá trình vay vốn bà Võ Thị P, ông Dương Trung T chỉ thanh toán được một phần lãi. Ngân hàng đã nhiều lần thông báo, nhắc nhở và ông, bà cũng đã nhiều lần cam kết nhưng không thực hiện đúng cam kết và hiện tại hợp đồng đã quá hạn thanh toán nhưng ông, bà và chưa thanh toán nợ cho Ngân hàng theo thỏa thuận tại hợp đồng đã ký kết.

Tại phiên tòa hôm nay đại diện Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Võ Thị P, ông Dương Trung T phải trả nợ cho Ngân hàng số tiền 1.926.001.393 đồng (tính đến ngày 20/10/2020), trong đó vốn gốc 1.200.000.000 đồng, lãi trong hạn: 91.650.667 đồng, phạt chậm trả: 52.814.727 đồng, tiền lãi quá hạn 581.536.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng từ ngày 21/10/2020 cho đến ngày thanh toán dứt nợ.

- Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kiên L và sau khi bản án có hiệu lực pháp luật mà bà Võ Thị P, ông Dương Trung T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ số tiền còn nợ thì Ngân hàng Kiên L có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 041/16/HĐTC-BDS/2102-5960 ngày 14/11/2016 để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Kiên L.

Bị đơn bà Võ Thị P, ông Dương Trung T trình bày:

Về phía Ngân hàng thì vợ chồng bà có nhận tiền vay của Ngân hàng một lần số tiền 1.200.000.000 đồng và có thế chấp đảm bảo khoản nợ vay cho ngân hàng bằng tất cả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo như Ngân hàng

liệt kê là đúng, số tiền vay của Ngân hàng thì vợ chồng bà đem về làm ăn, phát triển kinh tế trong gia đình nhưng do làm ăn thất bại nên không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng. Bà có chuyển đổi đất với vợ chồng bà M, ông X và ông T như những người này trình bày là đúng. Còn đối với những người khác thì bà có thiếu nợ như họ trình bày là đúng và cũng đồng ý trả theo yêu cầu của những người này. Nay bà cũng thống nhất theo yêu cầu của Ngân hàng, nhưng xin phần tiền lãi cho bà và yêu cầu trừ hai phần đất đổi ra còn lại bà đồng ý giao cho Ngân hàng phát mãi thu hồi nợ.

Bà đồng ý với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi QSD đất giữa vợ chồng bà và vợ chồng bà Lê Thị M, ông Diệp Hùng X, diện tích là 10.341 m² thửa đất số 827, theo như yêu cầu của vợ chồng M, bởi vì hai bên đổi đất, đất của vợ chồng M thì bà đã chuyển nhượng cho người khác, phần đất vợ chồng Minh bà vẫn chưa chuyển tên cho vợ chồng M bởi vì giấy chứng nhận QSD đất bà sử dụng để thế chấp vay tiền Ngân hàng Nông nghiệp thị xã Ngã Năm khi chuyển đổi, vì là di cháu ruột nên ông M cũng để cho bà thế chấp vay tiền, bà cũng nghĩ làm ăn được sẽ chuộc bằng khoáng ra để chuyển tên cho vợ chồng M nhưng đến nay lỡ bề nợ như vậy. Còn yêu cầu của ông T bà cũng thống nhất yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi QSD đất vì vợ chồng ông T và vợ chồng bà đã đổi đất từ rất lâu trước khi thế chấp ngân hàng, bà không nhớ rõ năm nào, thống nhất công nhận hợp đồng chuyển đổi đất diện tích 02 công tằm cây vì đất của vợ chồng ông T vì đất đổi bà cũng đã lấy chuyển nhượng cho người khác rồi. Đối với yêu cầu của bà Đ, bà T, bà Táng thì bà cũng đồng ý. Đối với phần vợ chồng bà M thì đã thỏa thuận riêng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Diệp Hùng X, bà Lê Thị M có đơn yêu cầu độc lập trình bày:

Vào tháng 10/2011 vợ chồng ông, bà và vợ chồng bà P, ông T có thỏa thuận đổi đất với nhau để tiện canh tác, phần đất của bà P thửa 827, TBĐ 05 diện tích 10.341 m², tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, chỉ thỏa thuận đổi bằng miệng không có giấy tờ. Lúc đổi đất do bằng khoán bà P đang thế chấp Ngân hàng bà P nói để lấy ra tách bằng khoán nhưng đến nay vẫn chưa tách được. Phần đất của ông bà thì bà P đã làm bằng khoán và đã bán cho người khác. Phần đất nhận chuyển đổi đúng là phần đất mà Tòa án đã thẩm định. Nay ông, bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi để ổn định cho vợ chồng ông bà canh tác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Minh T có đơn yêu cầu độc lập trình bày:

Vào năm 1989 ông có chuyển nhượng phần đất của bà Nguyễn Thị Đ 02 công tằm cây. Năm 1991 ông đổi đất với bà P (bà P là em ruột ông), ông canh tác thửa 532 của bà P, phần đất của ông đổi với bà P thì bà P đã đem bán cho người khác. Do lúc đổi thì bà P có nói khi nào có tiền sẽ lấy luôn 02 công đất này cho nên ông không đăng ký bằng khoán vì là chỗ anh em bà P lấy bằng khoán phần đất đổi với ông nhưng bà P đứng tên đem thế chấp ngân hàng ông cũng biết nhưng nó nói để nó vay tiền làm ăn nên ông cũng không nói gì, giờ

Ngân hàng đòi phát mãi nên ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng bà P, ổn định phần đất thửa 532, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất ông đổi với bà P đúng là vị trí và diện tích đất mà Tòa án đã đo đạc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T có đơn yêu cầu độc lập trình bày:

Do vợ chồng bà P có thiếu tiền bà tổng cộng là 215.000.000 đồng, nên vào ngày 01/5/2017 bà có nhận cầm cố quyền sử dụng đất có diện tích khoảng 3,5 công tầm cây, thửa 729, TĐĐ số 04, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Việc cầm cố có làm giấy gá nợ ngày 01/5/2017 do bà P tự viết và ký tên, cùng con gái bà P tên Dương Ngọc D ký tên, có bà Đinh Thị T ký làm chứng, có ông Lâm D công an viên ấp, ông Nguyễn Văn Đ Trưởng ban nhân dân ấp ký xác nhận. Do vậy bà yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế tại thửa 729, tờ bản đồ 04, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, Sóc Trăng giữa bà và vợ chồng bà Võ Thị P, ông Dương Trung T xác lập ngày 01/5/2017 là vô hiệu. Yêu cầu vợ chồng bà Võ Thị P, ông Dương Trung T trả cho bà số tiền 200.000.000 đồng, bà đồng ý trả lại đất cho vợ chồng bà P, ông T như diện tích theo đo đạc thực tế. Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Vĩnh K, bà Lê Thị Kiều O có yêu cầu độc lập và người đại diện ủy quyền của vợ chồng bà O, ông K trình bày:

Vào ngày 19/12/2016 vợ chồng ông, bà có chuyển nhượng phần đất DT 6.500m², thửa 254, TĐĐ 04, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, Ngã Năm, Sóc Trăng của bà Võ Thị P, ông Dương Trung T với giá 375.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay, có con bà P là chị Dương Ngọc D ký tên vào văn bản, có ông Nguyễn Văn Đ Trưởng ban nhân dân ấp ký xác nhận, ông Lâm D Công an viên ấp và ông Phạm Văn Đ, Nguyễn Hoàng C ký chứng kiến. Vợ chồng bà P thỏa thuận vụ đông X năm 2017 sẽ tách quyền sử dụng đất cho ông bà, do bà P đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi thế chấp Ngân hàng chưa trả tiền để lấy bằng khoán ra nên chưa tách quyền sử dụng đất được. Do vậy ông, bà yêu cầu: công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế, thửa 254, tờ bản đồ 04, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Long Bình, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng bà P, ông T xác lập ngày 19/12/2016. Trong trường hợp Tòa án không công nhận thì chỉ yêu cầu vợ chồng bà P, ông T trả lại số tiền 375.000.000 đồng không yêu cầu bồi thường gì thêm, vợ chồng bà sẽ trả lại đất cho bà P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T có yêu cầu độc lập theo đơn đề ngày 09/8/2018:

Vào ngày 08/6/2017 (AL) thì bà Võ Thị P có cớ cho bà phần đất khoảng 4 công tầm cây tọa lạc tại ấp Mỹ P, xã Mỹ B, Ngã Năm, Sóc Trăng, lúc cớ có làm giấy tay thỏa thuận số tiền 98.000.000 đồng thời hạn 10 năm, từ khi bà P cớ cho bà thì bà canh tác đến nay. Nay bà yêu cầu: Hủy hợp đồng cầm cố QSDĐ giữa

bà và bà Võ Thị P được ký kết vào ngày 08/6/2017 (al) phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế, đất tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Yêu cầu bà P trả cho bà số tiền 98.000.000 đồng và bà sẽ trả lại phần đất cho cho bà P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Đ có đơn yêu cầu độc lập và người đại diện theo ủy quyền là chị Phạm Thị Diễm P trình bày:

Vào ngày 20/10/2016 vợ chồng bà P, ông T có làm tờ gán nợ để chuyển nhượng QSDĐ cho bà với diện tích 03 công tằm cây, thửa 816, TBĐ 04, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, Ngã Năm, Sóc Trăng với giá 240.000.000 đồng, lúc làm giấy có con bà P là chị Dương Ngọc D ký tên, có ông Lâm D Phó ban nhân ấp làm chứng ký xác nhận. Sau khi chuyển nhượng cho bà thì bà P đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp Ngân hàng nên không tách QSDĐ được. Do vậy bà yêu cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ diện tích theo đo đạc thực tế, thửa 816, TBĐ 04, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng giữa bà Đ và vợ chồng bà P, ông T xác lập ngày 20/10/2016.

Người có quyền nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vũ T, bà Võ Thị M trình bày:

Vào năm 2012 ông, bà tham gia hui của bà P làm chủ, đến năm 2017 bà P bẻ hui còn thiếu vợ chồng ông, bà lại 155.000.000 đồng, đến ngày 24/3/2017 bà P giao cho vợ chồng ông bà 04 công tằm cây đất ở ấp Mỹ P, xã Mỹ B, Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Nay yêu cầu vợ chồng bà P trả lại số tiền 155.000.000 đồng cho vợ chồng ông thì vợ chồng ông trả lại đất cho bà P.

Tại phiên tòa, vị Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đúng trình tự thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đúng thành phần, thực hiện đầy đủ các thủ tục, trình tự khi xét xử vụ án. Đại diện nguyên đơn đã chấp hành tốt nội quy phiên tòa và quy định của pháp luật.

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đề nghị HĐXX bổ sung thêm quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, chuyển đổi, cầm cố quyền sử dụng đất.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

Xét yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Võ Thị P, ông Dương Trung T trả cho Ngân hàng tổng số tiền nợ còn thiếu tính đến ngày 20/10/2020 là 1.926.001.393 đồng, trong đó vốn gốc 1.200.000.000 đồng, lãi trong hạn: 91.650.667 đồng, phạt chậm trả lãi: 52.814.727 đồng, tiền lãi quá hạn 581.536.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng từ ngày 21/10/2020 cho đến ngày thanh toán dứt nợ. Nếu bà Võ Thị P, ông Dương Trung T không thực hiện hoặc thực hiện

không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ.

Xét thấy việc vợ chồng bà P, ông T có ký kết hợp đồng tín dụng theo ngân hàng trình bày là có xảy ra trên thực tế. Quá trình giao dịch thì bà P, ông T đã không trả vốn, lãi cho Ngân hàng theo hợp đồng đã ký kết, nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ vay sang nợ quá hạn. Tại biên bản hòa giải ngày 27/9/2018 (BL 343-346) của Tòa án thì bà P, ông T cũng thừa nhận đại diện Ngân hàng trình bày là đúng, do vay vốn về làm ăn thất bại nên không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng. Đối với số tiền phạt vi phạm do chậm trả lãi được quy định tại mục 3 Điều 2 hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 041/16/HĐTD/2102-5960 ngày 16/11/2016 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L và bà Võ Thị P, ông Dương Trung T có quy định: “Mức phạt chậm trả lãi 0,05%/ngày”. Nhưng theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật các tổ chức tín dụng không quy định lãi phạt vi phạm do chậm trả lãi và theo án lệ số 11/2017/AL ban hành kèm theo quyết định 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì không chấp nhận lãi phạt do chậm trả lãi. Nên Ngân hàng TMCP Kiên L yêu cầu bà P, ông T trả lãi phạt do chậm trả lãi số tiền 52.814.727 đồng là không có cơ sở chấp nhận. Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu bà P, ông T thanh toán toàn bộ số tiền vốn gốc và lãi là có căn cứ chấp nhận một phần, phù hợp với quy định tại khoản 1, khoản 5 Điều 474 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Mặc khác, tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 041/16/HĐTC-BDS/2102-5960 ngày 14/11/2016 giữa Ngân hàng TMCP Kiên L và bà Võ Thị P, ông Dương Trung T có thỏa thuận thế chấp: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm có thửa đất 833, 827, 532, 254, 815, 816, 806 do hộ ông T, bà P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Và hợp đồng cũng đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 của Nghị định số 136/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, nên hợp đồng thế chấp có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành. Tại Điều 8 của hợp đồng nguyên tắc hạn mức cấp tín dụng số 041/16/HĐHM/2102-5960 ngày 14/11/2016 giữa Ngân hàng TMCP Kiên L và bà P, ông T có quy định: “*Xử lý (các) tài sản bảo đảm: Bên A được quyền xử lý (các) tài sản theo các nội dung đã thỏa thuận trong (các) HĐBĐ nếu bên B không trả cho bên A CKPT đầy đủ và đúng hạn, kể cả trường hợp Bên A thu hồi nợ trước hạn CKPT như thỏa thuận tại Điều 7 HĐHM này*”. Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp bà P, ông T không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ là phù hợp với quy định tại Điều 355 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Lê Thị M, ông Diệp Hùng X yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông bà và ông T, bà P thửa 827, diện tích 10.341 m², tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xác lập 10/2011. Xét thấy, bà M, ông X cho rằng vào tháng 10/2011 ông bà có thỏa thuận đổi đất với ông T, bà P là ông bà lấy phần đất tại

thửa 827 của bà P, ông T, còn ông T, bà P lấy phần đất khác của ông bà, chỉ thỏa thuận bằng miệng không có lập văn bản, phần đất của ông bà thì bà P, ông T được cấp giấy chứng nhận QSDĐ và đã chuyển nhượng cho người khác. Tại phiên tòa hôm nay bà P cũng thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của phía vợ chồng ông M. Tuy nhiên, theo quy định đất đai là loại tài sản đặc biệt khi làm thủ tục chuyển đổi các bên phải thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về hình thức chuyển đổi tức là phải làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất nhưng các bên không thực hiện. Hơn nữa, tại thời điểm chuyển đổi các bên cũng thừa nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này bà P đang thế chấp ngân hàng như vậy bà P không được quyền chuyển đổi. Vì vậy, việc chuyển đổi này là không đúng về mặt hình thức, không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của các bên khi chuyển đổi quyền sử dụng đất theo quy định từ Điều 693 đến Điều 696 Bộ luật Dân sự năm 2005. Đồng thời, khi chuyển đổi quyền sử dụng đất thì ông T, bà P vẫn còn thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh Ngã Năm để vay vốn và ông X, bà M đều biết ông T, bà P thế chấp GCNQSDĐ cho Ngân hàng tại thời điểm chuyển đổi. Nên các bên chưa đủ điều kiện để chuyển đổi quyền sử dụng đất. Nên đề nghị HĐXX tuyên bố hợp đồng chuyển đổi này là vô hiệu. Do đất của ông M bà P đã đem đi chuyển nhượng cho người khác nên bà P có trách nhiệm trả lại bằng giá trị cho vợ chồng ông Minh theo giá hội đồng định giá đã đã định và vợ chồng ông M trả lại đất cho bà P. Tại biên bản định giá ngày 19/4/2019 của Phòng tài chính – kế hoạch thị xã Ngã Năm các bên đều thống nhất kết quả định giá phần đất này là $40.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 10.341 \text{ m}^2 = 413.640.000$ đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Võ Minh T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông và ông T, bà P thửa 532, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xác lập năm 1991. Xét thấy, ông T và bà P đều thừa nhận vào năm 1991 ông T và bà P có đổi đất với nhau, ông T thì lấy thửa đất số 532, diện tích theo kết quả đo đạc thực tế 2.833,8 m², TĐĐ số 04, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng của bà P, ông T đứng tên QSDĐ, còn bà P, ông T thì lấy thửa đất khác của ông T và đã chuyển nhượng cho người khác rồi, việc chuyển đổi QSDĐ chỉ thỏa thuận bằng miệng không có lập thành văn bản. Nay bà P cũng đồng ý công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất này cho ông T (ông T là anh ruột của bà P ở chung nhà). Tuy nhiên, đất đai là loại tài sản đặc biệt khi làm thủ tục chuyển đổi các bên phải đảm bảo các thủ tục quy định của pháp luật tức là phải đăng ký quyền sử dụng đất nhưng từ khi nhận chuyển đổi bà P đã thế chấp rất nhiều ngân hàng nhưng ông T cũng không có ý kiến và cũng không làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất là chưa đúng quy định pháp luật. cho nên đề nghị HĐXX căn cứ Điều từ Điều 699 đến Điều 704 Bộ luật Dân sự năm 1995 (tương ứng với Điều 693 đến Điều 696 Bộ luật Dân sự năm 2005). Tuyên bố hợp đồng chuyển đổi đất giữa bà P và vợ chồng ông Minh là vô hiệu. Do bà P đã lấy đất của vợ chồng ông M đem đi chuyển nhượng cho người khác cho nên bà P có trách nhiệm trả bằng giá trị đất cho vợ chồng ông Minh theo giá đã được Hội

đồng định giá định. Tại biên bản định giá ngày 19/4/2019 của Phòng tài chính – kế hoạch thị xã Ngã Năm các bên đều thống nhất kết quả định giá phần đất này là $40.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 2.833,8 \text{ m}^2 = 113.352.000$ đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Lương Vĩnh K, bà Lê Thị Kiều O yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và ông T, bà P thửa 254, diện tích 6.500 m^2 , tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xác lập ngày 19/12/2016. Xét thấy, ông K bà O cho rằng vào ngày 19/12/2016 vợ chồng bà có chuyển nhượng phần đất của bà P, ông T diện tích 6.500m^2 , thửa 254, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, với giá 375.000.000 đồng khi đó có làm tờ chuyển nhượng đất nông nghiệp. Còn bà P cho rằng do bà thiếu tiền vợ chồng bà O, ông K nên mới làm giấy chuyển nhượng đất cho ông K, bà O, lúc chuyển nhượng thì GCNQSDĐ bà đang thế chấp Ngân hàng TMCP Kiên L vay vốn. Nhận thấy, khi làm tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 19/12/2016 thì ông K, bà O đều biết ông T, bà P đang thế chấp GCNQSDĐ để vay vốn tại Ngân hàng TMCP Kiên L để đảm bảo khoản vay của ông T, bà P, nếu ông T bà P không có khả năng trả tiền vay cho Ngân hàng thì Ngân hàng có thể phát mãi tài sản của ông T, bà P để thu hồi nợ. Khi vay vốn tại Ngân hàng thì bà P, ông T cũng đã đi đăng ký thế chấp QSDĐ này hợp pháp có công chứng, nhưng bà P, ông T vẫn đem phần đất này đi chuyển nhượng cho người khác là vi phạm nghĩa vụ của người sử dụng đất. Nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà O và ông T, bà P thửa 254, diện tích 6.500m^2 , tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xác lập ngày 19/12/2016 là vi phạm điều cấm của luật, do đó, giao dịch trên vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005. Vì vậy, ông Lương Vĩnh K, bà Lê Thị Kiều O yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và ông T, bà P thửa 254, diện tích 6.500 m^2 , tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xác lập ngày 19/12/2016 là không có căn cứ nên đề HĐXX không chấp nhận.

Xét yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Đ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông T, bà P thửa 816, diện tích 03 công tầm cây, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xác lập ngày 20/10/2016. Xét thấy, bà Đ cho rằng vào ngày 20/10/2016 bà có chuyển nhượng phần đất của ông T, bà P tại thửa 816, diện tích 03 công tầm cây, TBĐ số 04, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng với giá 240.000.000 đồng, có làm tờ gán nợ. Còn bà P cho rằng do bà thiếu nợ hụi của bà Đ nên giao phần đất này cho bà Đ canh tác, nay bà đã thế chấp GCNQSDĐ phần đất này cho Ngân hàng, bà đồng ý để Ngân hàng phát mãi phần đất này, còn tiền thiếu của bà Đ bà từ từ trả. Nhận thấy, tại “Tờ gán nợ ngày 20/10/2016 giữa bà P và bà Đ có nội dung: Tôi có chơi hụi của cô Đèo nay không còn khả năng trả nên tôi làm tờ gán nợ cho chị Đèo và cháu Phúc ngụ cùng ấp 03 công ruộng nông nghiệp để trừ số nợ trên là 80.000.000đ/công, thời hạn còn hai năm mới mãn hụi ... đến thời điểm mãn hụi nếu tôi có tiền thì tôi trả chị Đèo nhận lại phần đất, nếu tôi không có tiền thì tôi cắt bằng khoảng

cho chị Đ”. Như vậy, thực chất giao dịch giữa bà P và bà Đ trước đây là bà P còn thiếu bà Đ tiền hui không có khả năng trả nên giao đất để cho bà Đ làm tin, đến thời điểm hai năm khi mǎng hui mà bà P không có tiền mới làm thêm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ. Trong thời gian chưa mǎn hui thì bà P đã đem GCNQSDĐ thế chấp cho Ngân hàng có công chứng hợp pháp. Nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ và bà P thửa 816, diện tích 03 công tǎm cây, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ǎp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xác lập ngày 20/10/2016 là không tuân thủ về mặt hình thực phải công chứng, chứng thực và làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất, do đó, giao dịch trên vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2005. Vì vậy, bà Phạm Thị Đ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông T, bà P thửa 816, diện tích 03 công tǎm cây, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ǎp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xác lập ngày 20/10/2016 là không có căn cứ đề nghị HĐXX không chấp nhận.

Xét yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà và ông T, bà P thửa 729, diện tích 3,5 công tǎm cây, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ǎp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xác lập ngày 01/5/2017 là vô hiệu. Xét thấy, bà T cho rằng vào ngày 01/5/2017 vợ chồng bà có cầm cố phần đất diện tích 3,5 công tǎm cây thửa 729, TBĐ số 004, tọa lạc ǎp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng của bà P, ông T với giá 215.000.000 đồng, lúc nào có tiền thì chuộc, tại tòa hôm nay bà chỉ yêu cầu bà P trả cho bà 200.000.000 đồng bà trả đất lại cho bà P. Còn bà P cho rằng bà thừa nhận là bà có nợ bà T số tiền 215.000.000 đồng, tuy nhiên số tiền 215.000.000 đồng này trong đó có số tiền vốn chỉ có 120.000.000 đồng, còn lại là toàn bộ số tiền lãi vì bà có làm tờ gá nợ cho bà T ngày 01/5/2017. Bà thừa nhận có ký nhận của bà T tờ biên nhận thiếu tiền bà T 190 triệu đồng tiền vốn lập ngày 24/10/2016. Bà P cũng thừa nhận bà có làm tờ gá nợ ngày 01/5/2017 giao phần đất nêu trên cho bà T là đúng. Việc thừa nhận này của bà P đối với lời trình bày của bà T đây là tình tiết các đương sự không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 BLTTDS năm 2015. Theo quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 thì “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai*”. Như vậy, người sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất, nhưng bà P, ông T vừa đem cầm cố và đem thế chấp là vi phạm nghĩa vụ của người sử dụng đất. Nên bà T yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà và ông T, bà P thửa 729, diện tích 3,5 công tǎm cây, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ǎp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xác lập ngày 01/5/2017 là vô hiệu là có căn cứ, phù hợp với Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 nên đề nghị HĐXX chấp nhận.

Xét yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Ngọc T yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà và ông T, bà P thửa 815, diện tích 04 công tǎm cây, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ǎp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xác lập ngày 08/6/2017. Xét thấy, bà T cho rằng vào ngày 08/6/2017 (âm lịch) bà có cầm cố phần đất diện tích 04 công tǎm cây, phần đất tọa lạc tại ǎp Mỹ P, xã Mỹ

B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng của bà P, thời hạn cố 10 năm với giá 98.000.000 đồng có làm tờ cố đất. Còn bà P thừa nhận bà T trình bày là đúng, bà đồng ý trả tiền số tiền 98.000.000 đồng cho bà Th để bà Th trả đất cho ngân hàng phát mãi. Việc thừa nhận này của bà P đối với lời trình bày của bà Th đây là tình tiết bà Th không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 BLTTDS năm 2015. Cũng tương tự như trên, theo quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 thì “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai*”. Như vậy, người sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất, nhưng P vừa đem cầm cố và đem thế chấp là vi phạm nghĩa vụ của người sử dụng đất. Nên hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà và ông T, bà P thừa 815, diện tích 04 công tằm cấy, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xác lập ngày 08/6/2017 là có căn cứ, phù hợp với Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đối với ý kiến trình bày của vợ chồng bà M ông T do không có yêu cầu độc lập nên không đặt ra xem xét giải quyết. Khi nào có yêu cầu tách thành vụ án khác giải quyết theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về tố tụng: tại phiên tòa hôm nay bị đơn ông Dương Trung T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Dương Ngọc D, anh Dương Hoài B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; bà Nguyễn Ngọc T có đơn xin vắng mặt, bà O, ông K, bà Đ vắng mặt nhưng có ủy quyền cho bà T, chị P. Do đó HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS) năm 2015 tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Võ Thị P, ông Dương Trung T trả cho Ngân hàng tổng số tiền nợ còn thiếu tính đến ngày 20/10/2020 là 1.926.001.393 đồng, trong đó vốn gốc 1.200.000.000 đồng, lãi trong hạn: 91.650.667 đồng, phạt chậm trả: 52.814.727 đồng, tiền lãi quá hạn 581.536.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng từ ngày 21/10/2020 cho đến ngày thanh toán dứt nợ. Nếu bà Võ Thị P, ông Dương Trung T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ.

Xét thấy, tại hợp đồng nguyên tắc hạn mức cấp tín dụng số 041/16/HĐHM/2102-5960 ngày 14/11/2016 và hợp đồng tín dụng ngắn hạn số

041/16/HĐTD/2102-5960 ngày 16/11/2016 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L cho bà Võ Thị P, ông Dương Trung T vay số tiền 1.200.000.000 đồng, mục đích vay: bổ sung vốn mua bán thức ăn gia súc, chăn nuôi heo và trồng lúa, thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày ký nhận nợ lần đầu. Lãi suất: 8,40%/năm và cố định trong 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, tính trên dư nợ thực tế và thời gian vay vốn thực tế, áp dụng số tiền giải ngân trước ngày 30/11/2016. Kể từ tháng thứ 7, lãi suất được thay đổi theo quy định. Lãi suất được điều chỉnh trong các trường hợp sau: Sau 03 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Khi ngân hàng nhà nước Việt Nam tăng lãi suất cơ bản của loại tiền đang vay; Khi có thay đổi các quy định của pháp luật Việt Nam có liên quan đến lãi suất, mà các thay đổi đó làm cho LSV tăng lên; Trong trường hợp thay đổi LSV thì LSV mới được tính như sau: LSV bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP Kiên L, tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng biên độ 3,69%/năm. Lãi suất ngay sau khi được điều chỉnh không được thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu hiện hành tại đơn vị. Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm phát sinh nợ quá hạn. Phạt chậm nộp lãi trong hạn: 0,05%/ngày. Quá trình giao dịch thì bà P, ông T đã không trả vốn, lãi cho Ngân hàng theo hợp đồng đã ký kết, nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ vay sang nợ quá hạn. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, bà P, ông T cũng thừa nhận việc đại diện Ngân hàng trình bày là đúng, nay theo yêu cầu Ngân hàng bà P cũng đồng ý nhưng xin giảm lãi. Đối với số tiền phạt vi phạm do chậm trả lãi được quy định tại mục 3 Điều 2 hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 041/16/HĐTD/2102-5960 ngày 16/11/2016 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên L và bà Võ Thị P, ông Dương Trung T có quy định: “*Mức phạt chậm trả lãi 0,05%/ngày*”. Nhưng theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật các tổ chức tín dụng không quy định lãi phạt vi phạm do chậm trả lãi và theo án lệ số 11/2017/AL ban hành kèm theo quyết định 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì không chấp nhận lãi phạt do chậm trả lãi. Nên Ngân hàng TMCP Kiên L yêu cầu bà P, ông T trả lãi phạt do chậm trả lãi số tiền 52.814.727 đồng là không có cơ sở chấp nhận. Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu bà P, ông T thanh toán toàn bộ số tiền vốn gốc và lãi là có căn cứ chấp nhận một phần, phù hợp với quy định tại khoản 1, khoản 5 Điều 474 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 688 Bộ luật dân sự 2015.

Mặc khác, tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 041/16/HĐTC-BĐS/2102-5960 ngày 14/11/2016 giữa Ngân hàng TMCP Kiên L và bà Võ Thị P, ông Dương Trung T có thỏa thuận thế chấp: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 525556 do UBND huyện Ngã Năm (nay là thị xã Ngã Năm) cấp ngày 24/5/2011, DT 2.254 m²; thửa 833, TĐĐ số 05, mục đích sử dụng đất: đất ở, đất trồng cây lâu năm; tọa lạc tại ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà P, ông T; Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 080843 UBND huyện Ngã Năm (nay là thị xã Ngã Năm) cấp ngày 24/5/2011, DT 10.341 m²; thửa 827, TĐĐ số 05, mục đích sử dụng đất: đất trồng lúa; tọa lạc tại ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà

P, ông T; Quyền sử dụng đất số D 0415580 UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 10/02/1995, DT 16.200m²; thửa 532, 254, TĐĐ số 05, mục đích sử dụng đất: đất trồng lúa; tọa lạc tại ấp Mỹ P, xã Mỹ Quới, huyện Thanh Trì, (nay là ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm), tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông T; Quyền sử dụng đất số AG 211229 UBND huyện Ngã Năm (nay là thị xã Ngã Năm) cấp ngày 03/01/2007, DT 4.537m²; thửa 815, TĐĐ số 04, mục đích sử dụng đất: đất trồng lúa; tọa lạc tại ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà P, ông T; Quyền sử dụng đất số AG 211230 UBND huyện Ngã Năm (nay là thị xã Ngã Năm) cấp ngày 03/01/2007, DT 4.189m²; thửa 816, TĐĐ số 04, mục đích sử dụng đất: đất trồng lúa; tọa lạc tại ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà P, ông T; Quyền sử dụng đất số AK 862774 UBND huyện Ngã Năm (nay là thị xã Ngã Năm) cấp ngày 23/4/2008, DT 4.000m²; thửa 806, TĐĐ số 04, mục đích sử dụng đất: đất trồng lúa; tọa lạc tại ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà P, ông T. Và hợp đồng cũng đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 của Nghị định số 136/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, nên hợp đồng thế chấp có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành. Tại Điều 8 của hợp đồng nguyên tắc hạn mức cấp tín dụng số 041/16/HĐHM/2102-5960 ngày 14/11/2016 giữa Ngân hàng TMCP Kiên L và bà P, ông T có quy định: “*Xử lý (các) tài sản bảo đảm: Bên A được quyền xử lý (các) tài sản theo các nội dung đã thỏa thuận trong (các) HĐBĐ nếu bên B không trả cho bên A CKPT đầy đủ và đúng hạn, kể cả trường hợp Bên A thu hồi nợ trước hạn CKPT như thỏa thuận tại Điều 7 HĐHM này*”. Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp bà P, ông T không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ là phù hợp với quy định tại Điều 355 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.2] Xét yêu cầu độc lập của bà Lê Thị M, ông Diệp Hùng X yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông, bà và ông T, bà P tại thửa 827, diện tích 10.341 m², tờ bản đồ số 4 (5), tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xác lập tháng 10/2011.

Xét thấy, bà M, ông X cho rằng vào tháng 10/2011 ông bà có thỏa thuận đổi đất với ông T, bà P là ông bà lấy phần đất tại thửa 827 của bà P, ông T, còn ông T, bà P lấy phần đất khác của ông bà, chỉ thỏa thuận bằng miệng không có lập văn bản, phần đất của ông bà thì bà P, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) và đã chuyển nhượng cho người khác, khi chuyển đổi đất chưa làm thủ tục sang tên do bà P đang thế chấp bằng khoản để vay tiền nên chưa tách ra được. Bà P thừa nhận với lời trình bày của vợ chồng ông M nay bà đồng ý với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi QSD đất giữa vợ chồng bà và vợ chồng bà Lê Thị M, ông Diệp Hùng X, diện tích là 10.341m² thửa đất số 827, tờ bản đồ số 4 (05), tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xác lập 10/2011, theo như yêu cầu của vợ chồng M, do hai đã bên đổi đất, đất của vợ chồng Minh thì bà đã chuyển nhượng cho người khác, phần đất của bà đổi cho vợ chồng M bà vẫn chưa chuyển tên cho vợ chồng M

bởi vì giấy chứng nhận QSD đất vì thời điểm đổi đất quyền sử dụng đất bà cũng thế chấp vay tiền ngân hàng nông nghiệp thị xã Ngã Năm, vì là di cháu ruột nên Minh cũng để cho bà thế chấp vay tiền, bà cũng nghĩ làm ăn được sẽ chuộc bằng khoáng ra để chuyển tên cho vợ chồng M nhưng đến nay lỡ bề nợ như vậy. Việc bà M, ông X trình bày thì bà P cũng thừa nhận đây là tình tiết các đương sự không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 BLTTDS năm 2015. Tuy nhiên, đất đai là tài sản đặc biệt, người canh tác đất thì phải làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi chuyển đổi các bên cũng phải thực hiện các thủ tục theo quy định về hình thức là phải làm thủ tục và đăng ký quyền sử dụng đất nhưng từ khi nhận đổi đến nay các bên không thực hiện. Hơn nữa, tại thời điểm chuyển đổi thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà P cũng đang thế chấp ngân hàng để đảm bảo cho việc vay của bà P, việc này vợ chồng ông X, bà M đều biết. Như vậy, bà P không đủ điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất. Căn cứ Điều 693 đến Điều 696 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì việc **ông X**, bà Minh yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi phần đất này với ông T, bà P là không có cơ sở chấp nhận. Do phần đất bà M, ông X chuyển đổi cho ông T, bà P thì ông T, bà P đã chuyển nhượng cho người khác, nên cần buộc ông T, bà P trả lại giá trị phần đất này cho bà M, ông X. Còn ông X, bà Minh trả phần đất này lại cho bà P, ông T.

Tại biên bản định giá ngày 19/4/2019 của Phòng Tài chính – Kế hoạch thị xã Ngã Năm các bên đều thống nhất kết quả định giá phần đất này là $40.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 10.341 \text{ m}^2 = 413.640.000$ đồng.

[2.3] Xét yêu cầu độc lập của ông Võ Minh T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và ông T, bà P thửa 532, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xác lập năm 1991.

Nhận thấy, ông T và bà P đều thừa nhận vào năm 1991 ông T và bà P có đổi đất với nhau, ông T thì lấy thửa đất số 532, diện tích theo kết quả đo đạc thực tế $2.833,8\text{m}^2$, TĐĐ số 04, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng của bà P, ông T đứng tên QSDĐ, còn bà P, ông T thì lấy thửa đất khác của ông T và đã chuyển nhượng cho người khác rồi, việc chuyển đổi QSDĐ chỉ thỏa thuận bằng miệng không có lập thành văn bản. Nay bà P cũng đồng ý công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất này cho ông T (ông T là anh ruột của bà P). Tuy nhiên, từ khi đổi đất năm 1991 đến ngày 10/02/1995 thì hộ ông Dương Trung T được cấp GCNQSDĐ và sau đó ông T, bà P đã thế chấp cho nhiều Ngân hàng như: ngày 27/03/2007 thế chấp cho Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, ngày 06/8/2013, ngày 05/12/2014 thế chấp cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, ngày 15/4/2016 thế chấp cho Ngân hàng TMCP Á Châu, ngày 15/11/2016 thế chấp cho Ngân hàng TMCP Kiên L cho đến nay. Vì vậy từ khi đổi đất đến nay thì ông T, bà P đã được cấp GCNQSDĐ và đã thế chấp cho nhiều Ngân hàng, vợ chồng ông T vẫn biết nhưng không khiếu nại hay phản đối gì. Cũng như phân tích ở trên, đất đai là tài sản đặc biệt, từ khi nhận chuyển đổi đến nay thời gian đã lâu ông T cũng

không thì không làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất, như vậy là các bên không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của các bên khi chuyển đổi quyền sử dụng đất theo quy định từ Điều 693 đến Điều 696 Bộ luật Dân sự năm 2005. Nên ông T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi phần đất này với ông T, bà P là không có căn cứ chấp nhận. Do phần đất ông T chuyển đổi cho ông T, bà P thì ông T, bà P đã chuyển nhượng cho người khác, nên cần buộc ông T, bà P trả lại giá trị phần đất này cho ông T. Còn ông T trả phần đất này lại cho bà P, ông T.

Tại biên bản định giá ngày 19/4/2019 của Phòng tài chính – kế hoạch thị xã Ngã Năm các bên đều thống nhất kết quả định giá phần đất này là $40.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 2.833,8\text{m}^2 = 113.352.000$ đồng.

[2.4] Xét yêu cầu độc lập của ông Lương Vĩnh K, bà Lê Thị Kiều O yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và ông T, bà P thửa 254, diện tích 6.500m^2 , tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xác lập ngày 19/12/2016.

Nhận thấy, ông K bà O cho rằng vào ngày 19/12/2016 vợ chồng bà có chuyển nhượng phần đất của bà P, ông T diện tích 6.500m^2 , thửa 254, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng, với giá 375.000.000 đồng khi đó có làm tờ chuyển nhượng đất nông nghiệp. Còn bà P cho rằng do bà thiếu tiền bà Táng và vợ chồng chị O tổng cộng 375.000.000 đồng, nên mới làm giấy chuyển nhượng đất cho ông K, bà O, lúc chuyển nhượng thì GCNQSDĐ bà đang thế chấp Ngân hàng TMCP Kiên L vay vốn. Nhận thấy, khi làm tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 19/12/2016 thì ông K, bà O đều biết ông T, bà P đang thế chấp GCNQSDĐ để vay vốn tại Ngân hàng TMCP Kiên L để đảm bảo khoản vay của ông T, bà P, nếu ông T bà P không có khả năng trả tiền vay cho Ngân hàng thì Ngân hàng có thể phát mãi tài sản của ông T, bà P để thu hồi nợ. Khi vay vốn tại Ngân hàng thì bà P, ông T cũng đã đi đăng ký thế chấp QSDĐ này hợp pháp có công chứng, nhưng bà P, ông T vẫn đem phần đất này đi chuyển nhượng cho người khác là vi phạm nghĩa vụ của người sử dụng đất, cũng như bà P không đủ điều kiện để chuyển nhượng đất. Nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà O và ông T, bà P thửa 254, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xác lập ngày 19/12/2016 là vi phạm điều cấm của luật, do đó, giao dịch trên vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005. Vì vậy, ông Lương Vĩnh K, bà Lê Thị Kiều O yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và ông T, bà P thửa 254, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xác lập ngày 19/12/2016 là không có căn cứ chấp nhận. Do giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông K và vợ chồng bà P là vô hiệu và tại phiên tòa hôm nay đại diện ủy quyền của vợ chồng bà K chỉ yêu cầu vợ chồng bà P trả số tiền 375.000.000 đồng không yêu cầu bồi thường thiệt hại gì thêm nên căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 buộc vợ chồng bà O, ông K trả lại cho vợ chồng bà P thửa 254, diện tích theo đo đạc thực tế **7.270,8 m²** tờ bản đồ số

04, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Vợ chồng bà P, ông T có trách nhiệm trả cho bà O, ông K số tiền 375.000.000 đồng.

[2.5] Xét yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Đ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông T, bà P thừa 254, diện tích 03 công tầm cây, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xác lập ngày 20/10/2016.

Nhận thấy, bà Đ cho rằng vào ngày 20/10/2016 bà có chuyển nhượng phần đất của ông T, bà P tại thửa 254, diện tích 03 công tầm cây, TĐĐ số 04, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng với giá 240.000.000đồng, có làm tờ gán nợ. Còn bà P cho rằng do bà thiếu nợ hụi của bà Đ nên giao phần đất này cho bà Đ canh tác, nay bà đã thế chấp GCNQSDĐ phần đất này cho Ngân hàng, bà đồng ý để Ngân hàng phát mãi phần đất này, còn tiền thiếu của bà Đ bà cũng đồng ý trả. Nhận thấy, tại “Tờ gán nợ ngày 20/10/2016 giữa bà P và bà Đ có nội dung: Tôi có chơi hụi của cô Đ nay không còn khả năng trả nên tôi làm tờ gán nợ cho chị Đ và cháu Phúc ngụ cùng ấp 03 công ruộng nông nghiệp để trừ số nợ trên là 80.000.000đ/công, thời hạn còn hai năm mới mãn hụi ... đến thời điểm mãn hụi nếu tôi có tiền thì tôi trả chị Đ nhận lại phần đất, nếu tôi không có tiền thì tôi cắt bằng khoán cho chị Đ”. Như vậy, thực chất giao dịch giữa bà P và bà Đ trước đây là bà P còn thiếu bà Đ tiền hụi không có khả năng trả nên giao đất để cho bà Đ làm tin, đến thời điểm hai năm khi mãn hụi mà bà P không có tiền mới làm thêm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ. Trong thời gian chưa mãn hụi cũng như thời điểm làm giấy gán nợ thì bà P đã đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp cho Ngân hàng có công chứng hợp pháp. Cho nên bà P không đủ điều kiện chuyển nhượng. Vì vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ và bà P thừa 254, diện tích 03 công tầm cây, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xác lập ngày 20/10/2016 là vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2005. Vì vậy, bà Phạm Thị Đ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông T, bà P thừa 254, diện tích theo đo đạc thực tế, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xác lập ngày 20/10/2016 là không có căn cứ chấp nhận. Do giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Đ và bà P là vô hiệu và tại phiên tòa hôm nay đại diện ủy quyền của bà Đ là chị Phúc chỉ yêu cầu vợ chồng bà P trả số tiền 240.000.000 đồng không yêu cầu bồi thường thiệt hại gì thêm nên căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự buộc bà Phạm Thị Đ trả lại cho vợ chồng bà P thửa 254, diện tích 03 công tầm cây, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Vợ chồng bà P, ông T có trách nhiệm trả cho bà Phạm Thị Đ số tiền 240.000.000 đồng.

[2.6] Xét yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà và ông T, bà P thừa 254, diện tích 3,5 công tầm cây, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xác lập ngày 01/5/2017 là vô hiệu.

Nhận thấy, bà T cho rằng vào ngày 01/5/2017 vợ chồng bà có cầm cố phần đất diện tích 3,5 công tầm cây thừa 254, TĐĐ số 4, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng của bà P, ông T với giá 215.000.000 đồng, lúc nào có tiền thì chuộc, nay Ngân hàng yêu cầu phát mãi đất này nên bà yêu cầu vợ chồng bà P trả cho bà số tiền 200.000.000 đồng, bà trả đất lại cho bà P. Còn bà P cho rằng bà thừa nhận là bà có nợ bà T số tiền 215.000.000 đồng, bà có làm tờ gá nợ ngày 01/5/2017 giao phần đất nêu trên cho bà T, nay bà cũng đồng ý trả cho bà T số tiền 200.000.000 đồng cho bà T đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 BLTTDS năm 2015.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 thì “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai*”. Như vậy, người sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất, nhưng bà P, ông T vừa đem cầm cố và đem thế chấp là vi phạm nghĩa vụ của người sử dụng đất. Nên bà T yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà và ông T, bà P thừa 254, diện tích 3,5 công tầm cây, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xác lập ngày 01/5/2017 là vô hiệu là có căn cứ, phù hợp với Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 về xử lý hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu thì tại phiên tòa hôm nay bà T chỉ yêu cầu vợ chồng bà P trả số tiền 200.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường gì nữa nên buộc vợ chồng bà P, ông T trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 200.000.000 đồng, bà T có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng bà P, ông T thừa 254, diện tích 4000,6 m², tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

[2.7] Xét yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Ngọc T yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà và ông T, bà P thừa 815, diện tích 04 công tầm cây, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xác lập ngày 08/6/2017.

Xét thấy, bà Th cho rằng vào ngày 08/6/2017 (âm lịch) bà có cầm cố phần đất diện tích 04 công tầm cây, phần đất tọa lạc tại ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng của bà P, thời hạn cố 10 năm với giá 98.000.000 đồng có làm tờ cố đất. Còn bà P thừa nhận bà Th trình bày là đúng, bà đồng ý trả cho bà cho bà Th số tiền 98.000.000 đồng đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 BLTTDS năm 2015.

Cũng như đã nhận định nêu trên, theo quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 thì “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai*”. Như vậy, người sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất, nhưng P vừa đem cầm cố và đem thế chấp là vi phạm nghĩa vụ của người sử dụng đất. Nên việc bà Th yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà và ông T, bà P thừa 815, diện tích 4

công tâm cây, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xác lập ngày 08/6/2017 là có căn cứ, phù hợp với Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 về xử lý hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu thì do bà Th yêu cầu bà P trả lại số tiền 98.000.000 đồng và không yêu cầu gì thêm nghĩ nên buộc vợ chồng bà P, ông T trả cho bà Nguyễn Ngọc T số tiền 98.000.000 đồng, bà Thơ có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng bà P, ông T thửa 815, diện tích theo đo đạc thực tế tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

[2.8] Đối với ý kiến trình bày của vợ chồng bà Võ Thị M, ông Nguyễn Vũ T không có yêu cầu độc lập nên không đặt ra xem xét. Khi có yêu cầu tách thành vụ án khác giải quyết theo quy định.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

[3.1] Về án phí kinh doanh thương mại và dân sự sơ thẩm:

Bà Võ Thị P, ông Dương Trung T phải chịu 68.195.600 đồng án phí kinh doanh thương mại và 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu của bà T, Thơ được chấp nhận. Do ông T thuộc diện được miễn án phí và có yêu cầu nên được miễn $\frac{1}{2}$ án phí. Như vậy bà P phải chịu số tiền 34.097.800 đồng án phí kinh doanh thương mại và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Võ Minh T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí đối với phần yêu cầu độc lập không được chấp nhận. Tiền án phí của ông T được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001515 ngày 01/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm. Xem như ông T đã nộp xong án phí.

Ông Diệp Hùng X, bà Lê Thị M phải chịu 300.000 đồng tiền án phí đối với phần yêu cầu độc lập không được chấp nhận. Tiền án phí của ông X, bà M được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005051 ngày 25/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm. Xem như ông X, bà Minh đã nộp xong án phí.

Ông Lương Vĩnh K, bà Lê Thị Kiều O phải chịu 300.000 đồng tiền án phí đối với phần yêu cầu độc lập không được chấp nhận. Tiền án phí của ông K, bà O được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005021 ngày 06/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm. Xem như ông K, bà O đã nộp xong án phí.

Bà Phạm Thị Đ phải chịu 300.000 đồng tiền án phí đối với phần yêu cầu độc lập không được chấp nhận. Tiền án phí của bà Đ được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005020 ngày 06/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm. Xem như bà Đ đã nộp xong án phí.

Ngân hàng TMCP Kiên L phải chịu 3.000.000 đồng án phí đối với phần không được chấp nhận yêu cầu, tiền án phí được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 33.200.000 đồng theo biên lai thu số 0001384, ngày 18/4/2018 của

Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy ngân hàng được trả lại tiền tạm ứng án phí còn thừa là 30.200.000 đồng.

Bà Nguyễn Ngọc T được trả lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0005024 ngày 10/9/2018 của chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng (nhận tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm).

Bà Nguyễn Thị T thuộc diện miễn tạm ứng án phí và án phí nên không đặt ra xử lý về tạm ứng án phí và án phí.

[3.1] Chi phí tố tụng:

Về chi phí thẩm định, định giá: 11.000.000 đồng bà Võ Thị P, ông Dương Trung T phải chịu 2.000.000 đồng. Do Ngân hàng đã nộp tạm ứng nên bà P có trách nhiệm trả cho Ngân hàng tiền chi phí thẩm định, định giá số tiền 2.000.000 đồng; ông Diệp Hùng X, bà Lê Thị M chịu 3.600.000 đồng; ông Võ Minh T phải chịu 900.000 đồng; ông Lương Vĩnh K, bà Lê Thị Kiều O chịu 2.500.000 đồng; bà Phạm Thị Đ chịu 2.000.000 đồng. Do ông X, bà M đã nộp tạm ứng số tiền 5.000.000 đồng; bà Phạm Thị Đ đã nộp trước 4.000.000 đồng. Vì vậy, ông T có trách nhiệm trả cho ông M, bà X số tiền 900.000 đồng; bà O, ông K có trách nhiệm trả cho ông X, bà M số tiền 500.000 đồng; ông K, bà O có trách nhiệm trả cho bà Phạm Thị Đ số tiền 2.000.000 đồng.

[4] Đề nghị của vị Kiểm sát viên nêu trong phần nội dung vụ án là có căn cứ, phù hợp nên HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 227; Điều 266; điều 271; Điều 273, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 123, 124, 125, 131, 693, 694, 695, 696 của Bộ luật dân sự 2005;

Áp dụng Điều 91,95 Luật các tổ chức tín dụng;

Áp dụng Điều 167 Luật đất đai 2013

Áp dụng Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm b khoản 1 Điều 24 và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 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 một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kiên L về việc yêu cầu bà Võ Thị P và ông Dương Trung T trả tiền nợ gốc và lãi vay còn thiếu cho Ngân hàng TMCP Kiên L.

Buộc bà Võ Thị P, ông Dương Trung T trả cho Ngân hàng TMCP Kiên L số tiền nợ gốc 1.200.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 20/10/2020 là 673.186.667 đồng. Tổng cộng là 1.873.186.667 (Một tỷ, tám trăm bảy mươi ba triệu, một trăm tám mươi sáu ngàn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

Kể từ ngày 21/10/2020 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 đồng tín dụng số 041/16/HĐTD/2102-5960 ngày 16/11/2016, các bên có thỏa thuận 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.

Trong trường hợp bà Võ Thị P, ông Dương Trung T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng thương mại Cổ phần Kiên L có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản thế chấp là tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng đất số BC 525556 do UBND huyện Ngã Năm (nay là thị xã Ngã Năm) cấp ngày 24/5/2011, DT 2.254 m²; thửa 833, TBĐ số 05, mục đích sử dụng đất: đất ở, đất trồng cây lâu năm; tọa lạc tại ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà P, ông T; Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 080843 UBND huyện Ngã Năm (nay là thị xã Ngã Năm) cấp ngày 24/5/2011, DT 10.341 m²; thửa 827, TBĐ số 05, mục đích sử dụng đất: đất trồng lúa; tọa lạc tại ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà P, ông T; Quyền sử dụng đất số D 0415580 UBND huyện Thạnh Trị cấp ngày 10/02/1995, DT 16.200 m²; thửa 532, 254, TBĐ số 05, mục đích sử dụng đất: đất trồng lúa; tọa lạc tại ấp Mỹ P, xã Mỹ Quới, huyện Thạnh Trị, (nay là ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm), tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông T; Quyền sử dụng đất số AG 211229 UBND huyện Ngã Năm (nay là thị xã Ngã Năm) cấp ngày 03/01/2007, DT 4.537 m²; thửa 815, TBĐ số 04, mục đích sử dụng đất: đất trồng lúa; tọa lạc tại ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà P, ông T; Quyền sử dụng đất số AG 211230 UBND huyện Ngã Năm (nay là thị xã Ngã Năm) cấp ngày 03/01/2007, DT 4.189m²; thửa 816, TBĐ số 04, mục đích sử dụng đất: đất trồng lúa; tọa lạc tại ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà P, ông T; Quyền sử dụng đất số AK 862774 UBND huyện Ngã Năm (nay là thị xã Ngã Năm) cấp ngày 23/4/2008, DT 4.000 m²; thửa 806, TBĐ số 04, mục đích sử dụng đất: đất trồng lúa; tọa lạc tại ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà P, ông T để thu hồi trả nợ cho ngân hàng.

[2] Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Ngọc T, tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất ngày 08/6/2017 giữa bà Võ Thị P và bà Nguyễn Ngọc T là vô hiệu.

Buộc bà Võ Thị P, ông Dương Trung T có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Ngọc T số tiền 98.000.000 đồng (Chín mươi tám triệu đồng).

Buộc bà Nguyễn Ngọc T trả cho bà Võ Thị P, ông Dương Trung T phần đất và cây trồng trên đất tại thửa 815, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.284,1 m², tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông: Giáp với phần lộ củ có số đo 26,32m.
- Hướng Tây: Giáp với phần bờ kênh có số đo 13,06m + 15,88m.
- Hướng Nam: Giáp với phần đất tại thửa đất 794 và thửa đất 791 có số đo 27,88m + 16,4m + 27,38m + 25,18m + 25,75m + 16,51m + 11,87m.
- Hướng Bắc: Giáp với phần đất tại thửa đất 938 có số đo 4,68m + 5,92m + 7,2m + 3,04m + 7,89m + 10,31m + 11,09m + 14,12m + 13,22m + 11,94m + 29,71m + 10,92m + 13,05m + 9,83m + 4,6m.

(Kèm theo sơ đồ hiện trạng thửa đất lập ngày 05/7/2019).

[3] Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T, tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất ngày 01/5/2017 giữa bà Võ Thị P và bà Nguyễn Thị T là vô hiệu.

Buộc bà Võ Thị P, ông Dương Trung T có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị T trả cho bà Võ Thị P phần đất và cây trồng trên đất tại thửa 254, diện tích 4000,6 m², tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông: Giáp với phần đất của bà Võ Thị M có số đo 34m.
- Hướng Tây: Giáp với phần đất do bà Phạm Thị Đ đang canh tác có số đo 35,9m.
- Hướng Nam: Giáp với phần đất do vợ chồng anh Lương Vĩnh K đang canh tác có số đo 115m.
- Hướng Bắc: Giáp với phần đất của ông Nguyễn Văn Khuôl có số đo 115m.

(Kèm theo sơ đồ hiện trạng thửa đất lập ngày 19/4/2019).

[4] Không chấp nhận yêu cầu độc lập về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 20/10/2016 giữa bà Phạm Thị Đ và bà Võ Thị P. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 20/10/2016 giữa bà Phạm Thị Đ và bà Võ Thị P là vô hiệu.

Buộc bà Võ Thị P, ông Dương Trung T có trách nhiệm trả cho bà Phạm Thị Đ số tiền 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng).

Buộc bà Phạm Thị Đ trả cho bà Võ Thị P phần đất và cây trồng trên đất tại thửa 816, diện tích theo đo đạc thực tế, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông: Giáp với phần đất do bà Nguyễn Thị T đang canh tác có số đo 35,9m.

- Hướng Tây: Giáp với phần đất của ông Nguyễn Văn Khu có số đo 14,9m + 21,8m.

- Hướng Nam: Giáp với phần đất do vợ chồng anh Lương Vĩnh K đang canh tác có số đo 114,8m.

- Hướng Bắc: Giáp với phần đất của ông Nguyễn Văn Khu có số đo 116,2m.

(Kèm theo sơ đồ hiện trạng thửa đất lập ngày 19/4/2019)

[5] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 19/12/2016 giữa bà Lê Thị Kiều O, ông Lương Vĩnh K và bà Võ Thị P. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 19/12/2016 giữa bà Lê Thị Kiều O, ông Lương Vĩnh K và bà Võ Thị P là vô hiệu.

Buộc bà Võ Thị P, ông Dương Trung T có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị Kiều O, ông Lương Vĩnh K số tiền 375.000.000 đồng (Ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

Buộc bà Lê Thị Kiều O, ông Lương Vĩnh K trả cho bà Võ Thị P phần đất và cây trồng trên đất tại thửa 254, diện tích 7270.8 m², tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông: Giáp với phần đất của bà Võ Thị M có số đo 30,2m.

- Hướng Tây: Giáp với phần đất do bà Đ có số đo 32,2m.

- Hướng Nam: Giáp với phần đất của ông Nguyễn Hoàng C, ông Nguyễn Thanh H có số đo 179m + 49,5m.

- Hướng Bắc: Giáp với phần đất do bà Phạm Thị Đ, bà Nguyễn Thị T đang canh tác có số đo 114,8m + 115m.

(Kèm theo sơ đồ hiện trạng thửa đất lập ngày 19/4/2019).

[6] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất thửa 532 xác lập năm 1991 giữa bà Lâm Thị L, ông Võ Minh T và bà Võ Thị P. Tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất thửa 532 xác lập năm 1991 giữa bà Lâm Thị L, ông Võ Minh T và bà Võ Thị P là vô hiệu.

Buộc bà Võ Thị P, ông Dương Trung T có trách nhiệm trả cho bà Lâm Thị L, ông Võ Minh T giá trị quyền sử dụng đất với số tiền 113.352.000 đồng (Một trăm mười ba triệu, ba trăm năm mươi hai ngàn đồng).

Buộc bà Lâm Thị L, ông Võ Minh T trả cho bà Võ Thị P phần đất và cây trồng trên đất tại thửa 532, diện tích theo đo đạc thực tế 2833.8 m², tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông: Giáp với phần đất của ông Đỗ Hải Th có số đo 22,4m
- Hướng Tây: Giáp với phần bờ kênh thủy lợi có số đo 23,4m.
- Hướng Nam: Giáp với phần đất của ông Đỗ Hải Th có số đo 90,71m + 35,49m.
- Hướng Bắc: Giáp với phần đất của ông Võ Minh T có số đo 124m.

(Kèm theo sơ đồ hiện trạng thửa đất lập ngày 19/4/2019)

[7] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất thửa 827 xác lập tháng 10/2011 giữa bà Lê Thị M, ông Diệp Hùng X và bà Võ Thị P. Tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất thửa 827 xác lập tháng 10/2011 giữa bà Lê Thị M, ông Diệp Hùng X và bà Võ Thị P là vô hiệu.

Buộc bà Võ Thị P, ông Dương Trung T có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị M, ông Diệp Hùng X giá trị quyền sử dụng đất với số tiền 413.640.000 đồng (Bốn trăm mười ba triệu sáu trăm bốn mươi ngàn đồng).

Buộc bà Lê Thị M, ông Diệp Hùng X trả cho bà Võ Thị P phần đất và cây trồng trên đất tại thửa 827, diện tích theo đo đạc thực tế 10.341 m², tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp Mỹ P, xã Mỹ B, thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông: Giáp với bờ kênh 1,5m có số đo 39m.
- Hướng Tây: Giáp với thửa đất 826 có số đo 28,7m + Giáp với thửa đất 224 có số đo 12m.
- Hướng Nam: Giáp với thửa đất 224 có số đo 39,8m + 235m.
- Hướng Bắc: Giáp với thửa đất 805 + giáp với thửa đất 197 có số đo 268,9m.

(Kèm theo sơ đồ hiện trạng thửa đất lập ngày 05/7/2019)

Kể từ ngày những người được thi hành án về tiền nêu trên (trừ Ngân hàng TMCP Kiên L) yêu cầu thi hành án, hàng tháng bà P, ông T còn phải trả lãi theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

[8] Đối với ý kiến trình bày của vợ chồng bà Võ Thị M, ông Nguyễn Vũ T không có yêu cầu độc lập nên không đặt ra xem xét. Khi có yêu cầu tách thành vụ án khác giải quyết theo quy định.

[9] Về án phí kinh doanh thương mại và dân sự sơ thẩm:

Bà Võ Thị P, ông Dương Trung T phải chịu án phí là 68.195.600 đồng án phí kinh doanh thương mại và 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Do ông T thuộc diện được miễn án phí và có yêu cầu nên được miễn $\frac{1}{2}$ án phí. Bà P phải chịu 34.097.800 đồng án phí kinh doanh thương mại và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông T, bà L phải chịu 300.000 đồng án phí tiền án phí. Tiền án phí của ông T, bà L được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001515 ngày 01/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm. Xem như ông T, bà L đã nộp xong án phí.

Ông X, bà Minh phải chịu 300.000 đồng án phí tiền án phí. Tiền án phí của ông X, bà M được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005051 ngày 25/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm. Xem như Ông X, bà Minh đã nộp xong án phí.

Ông K, bà O phải chịu 300.000 đồng án phí tiền án phí. Tiền án phí của ông K, bà O được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005021 ngày 06/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm. Xem như ông K, bà O đã nộp xong án phí.

Bà Phạm Thị Đ phải chịu 300.000 đồng án phí tiền án phí. Tiền án phí của bà Đ được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005020 ngày 06/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm. Xem như bà Đ đã nộp xong án phí.

Ngân hàng TMCP Kiên L phải chịu 3.000.000 đồng án phí, tiền án phí được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 33.200.000 đồng theo biên lai thu số 0001384, ngày 18/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy ngân hàng được trả lại tiền tạm ứng án phí còn thừa là 30.200.000 đồng.

Bà Nguyễn Ngọc T được trả lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0005024 ngày 10/9/2018 của chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng (nhận tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm).

Bà Nguyễn Thị T thuộc diện miễn tạm ứng án phí và án phí nên không xử lý về án phí.

- Về chi phí thẩm định, định giá: 11.000.000 đồng bà Võ Thị P, ông Dương Trung T phải chịu 2.000.000 đồng. Do ngân hàng đã nộp tạm ứng nên bà P có trách nhiệm trả cho ngân hàng tiền chi phí thẩm định, định giá số tiền 2.000.000 đồng; ông Diệp Hùng X, bà Lê Thị M chịu 3.600.000 đồng; ông Võ Minh T phải chịu 900.000 đồng; ông Lương Vĩnh K, bà Lê Thị Kiều O chịu 2.500.000 đồng; bà Phạm Thị Đ chịu 2.000.000 đồng. Do ông X, bà M đã nộp tạm ứng số tiền 5.000.000 đồng; bà Phạm Thị Đ đã nộp trước 4.000.000 đồng. Vì vậy, ông T có trách nhiệm trả cho ông M, bà X số tiền 900.000 đồng; bà O,

ông K có trách nhiệm trả cho ông X, bà M số tiền 500.000 đồng; ông K, bà O có trách nhiệm trả cho bà Phạm Thị Đ số tiền 2.000.000 đồng.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết hợp lệ.

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 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND thị xã Ngã Năm;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Ngô Thị Mỹ Hạnh